



# **RAPPORT 3 JAAR VLAAMSE WOONINSPECTIE**

**EEN EVALUATIE  
januari 2005**



**Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap  
Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid  
Woonkwaliteitsbewaking**

## INHOUDSTAFEL

<b>I. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>II. SITUERING WOONINSPECTIE IN HET VLAAMSE WOONBELEID</b>	<b>5</b>
1. De administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring	4
2. De strafrechtelijke procedure	6
<b>III. ACTIES EN RESULTATEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE</b>	<b>9</b>
1. Aantal acties in heel Vlaanderen	9
2. Grootstedelijke versus regionale problematiek	11
3. Initiatiefnemers	13
4. Analyse van de onderzochte panden in functie van de vooropgestelde prioriteiten	14
4.1 Ernstige risico's	14
4.2 Kamers	15
4.3 Volgend op de administratieve procedure	16
4.4 De steden	16
4.5 Samenhang met andere misdrijven	17
5. De bewoners	18
6. De verhuurders	19
<b>IV. GERECHTELIJK GEVOLG</b>	<b>20</b>
1. Algemeen	20
2. Dagvaardingen, vonnissen en arresten	20
3. Gerechtelijke uitspraken	21
4. Gerechtelijke opvolging van de dossiers	21
<b>V. BELEIDSAANBEVELINGEN EN UITDAGINGEN</b>	<b>23</b>
1. Realisaties	23
2. Aangekondigde beleidsinitiatieven	23
3. Beleidsaanbevelingen	24
3.1 Versterkt handhavingsinstrumentarium	24
3.2 Herhuisvesting van de bewoners	26
3.3 Een slagkrachtigere Wooninspectie	27
<b>VI. BESLUIT</b>	<b>29</b>
BIJLAGE 1 : Overzicht geverbaliseerde wooneenheden in 50 steden en gemeenten, per provincie (3 werkjaren samen)	30
BIJLAGE 2 : Woonkwaliteitsbewaking en herhuisvesting in het Vlaamse Regeerakkoord 2004-2009 en in de Beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2004-2009	32
BIJLAGE 3 : Coördinaten Wooninspectie	37

## I. INLEIDING

De Vlaamse Wooninspectie is reeds drie jaar operationeel. Elk werkjaar is steeds afgesloten met een jaarverslag. Onder meer de operationele aanpak, de ontwikkelingen op het terrein en de gerechtelijke respons worden hierin besproken. Ook in het derde werkjaar is de Wooninspectie geconfronteerd met een aantal ontwikkelingen.

Ten eerste werd de Vlaamse Wooninspectie juridisch slagkrachtiger gemaakt. De strafrechtelijke boetes van de Vlaamse Wooncode werden in het voorjaar 2004 opgetrokken<sup>1</sup>. Het verhuren van een onbewoonbare of ongeschikte woning kan voortaan worden beboet met geldstraffen van 500 tot 50.000 euro (opdecimen inbegrepen). Hiermee is de strafmaat gevoelig verhoogd en is een gelijkschakeling bewerkstelligd met het Kamerdecreet. Ook wordt het verhuren van panden die geen woonbestemming hebben en die functioneel volledig ontoereikend zijn, uitdrukkelijk strafbaar gesteld. Hierdoor wordt het wonen in loods, containers, stallen, e.d. strafbaar gesteld indien de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in het gedrang komt.

Ten tweede heeft de Wooninspectie in het afgelopen jaar haar werking op het terrein geconsolideerd, zeker in de grotere steden. De structureel uitgebouwde en volgehouden aanpak werpt op het terrein vruchten af. Bovendien heeft de Wooninspectie haar werking uitgebreid naar andere regionale steden en gemeenten, zij het vaak in een minder structureel geheel. Globaal genomen is de activiteitsgraad van de Vlaamse Wooninspectie sterk verhoogd. Het aantal wooneenheden waarvoor een proces-verbaal werd opgemaakt is aanzienlijk toegenomen.

Ten derde is in het afgelopen werkjaar de gerechtelijke respons op de toegeleverde processen verbaal verruimd. Het gerechtelijk initiatief op vlak van vervolging is immers voor het handhavingsbeleid cruciaal en de toetssteen waarop het beleid kan worden afgerekend. In het verslag over het derde werkjaar wordt aan dit luik dan ook extra aandacht besteed. Hierbij wenst de Vlaamse Wooninspectie de goede samenwerking met de gerechtelijke instanties te beklemtonen en zij hoopt deze samenwerking in de toekomst verder te kunnen zetten.

In dit jaarverslag wordt in het kort de algemene werking en de situering van de Wooninspectie binnen het Vlaamse woonbeleid geschetst.

In het derde deel wordt een analyse gemaakt van de opsporingsactiviteit op het terrein. Hoeveel acties worden opgezet en hoeveel processen-verbaal worden opgemaakt ? Wat is het profiel van de verhuurder en de bewoner ? Zijn er evoluties merkbaar gedurende de werkjaren, ... ? Waar nodig wordt een aantal kanttekeningen geplaatst.

In het vierde deel wordt het luik "gerechtelijk gevolg" toegelicht. Hoeveel vonnissen zijn er geveld en welke straffen werden uitgesproken ?

Het jaarverslag wordt afgerond met een aantal beleidsaanbevelingen en een schets van de toekomstige uitdagingen.

De Vlaamse Wooninspectie is actief op het terrein en stelt vast dat het recht op menswaardig wonen in een aantal gevallen flagrant wordt geschonden. In dit jaarrapport geeft de Wooninspectie aan dat diverse overheden in gezamenlijk verband de strijd aanbinden tegen huisjesmelkerij als onaanvaardbare vorm van sociale uitbuiting. In dit kader vormt dit jaarverslag ook een bijdrage tot een verdere aanpak van huisjesmelkerij en kan het als insteek dienen voor beleidsverantwoordelijken.

---

<sup>1</sup> Het decreet van 7 mei 2004 wijzigt artikel 20 van de Vlaamse Wooncode en trekt de strafmaat van minimum 50 tot maximum 400 BEF (te vermenigvuldigen met 200 opdecimen) op naar minimum 100 en maximum 10.000 euro (te vermenigvuldigen met 5 opdecimen).

## II. SITUERING WOONINSPECTIE IN HET VLAAMSE WOONBELEID

Het recht op behoorlijk wonen is als individueel recht in de grondwet opgenomen, en verder uitgediept in de Vlaamse Wooncode<sup>2</sup>. Volgens artikel 3 van de Vlaamse Wooncode houdt dit individuele basisrecht in dat iedereen aanspraak kan maken op een woning die minstens aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet, dat deze aan een betaalbare prijs wordt aangeboden, met garantie op woonzekerheid. Het spreekt voor zich dat het Vlaamse woonbeleid het recht op menswaardig wonen, meer in het bijzonder het recht op een kwalitatief behoorlijke woning, in eerste instantie wenst te realiseren via het instrumentarium dat daartoe uitdrukkelijk is voorzien in de decreten.

Om het recht op behoorlijk wonen concreet gestalte te geven, wordt in de Vlaamse Wooncode bepaald dat elke woning moet voldoen aan een minimale kwaliteitsstandaard. Hiertoe zijn een aantal woonkwaliteitsnormen uitgewerkt. Om de decretaal opgelegde woonkwaliteitsnormen te controleren, wordt een gestandaardiseerd technisch verslag gehanteerd<sup>3</sup>. Dit verslag omvat een vijftigtal items van woontechnische aard die toelaten om de gebrekkige toestand van de woning in kaart te brengen. Aan elk gebrek worden strafpunten toegekend, en vanaf 18 strafpunten wordt de woning ongeschikt bevonden. De woning wordt onbewoonbaar verklaard indien er ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's zijn voor de bewoners.

De Vlaamse Wooncode voorziet in instrumenten om de vooropgestelde normen te controleren en te doen naleven. Hiervoor zijn er twee procedures : de **administratieve procedure en de strafrechtelijke procedure**. Op deze manier kan een gerichte aanpak worden ontwikkeld en kan op lokaal vlak gedifferentieerd worden.

### 1. De administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

In de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring<sup>4</sup> wordt de woning via een besluit ongeschikt of onbewoonbaar verklaard door de burgemeester.

Voorafgaand moeten wel meerdere procedurestappen worden doorlopen. De procedure kan worden opgestart op eenvoudige aanvraag van elke belanghebbende (de huurder, huurdiensten, welzijnsorganisaties, ...). Het Vlaamse Gewest verricht een onderzoek van de woning, waarbij de resultaten worden weergegeven in een technisch verslag. Het Vlaamse Gewest adviseert, op basis van dit verslag, de burgemeester inzake de geschiktheid van de woning. Zowel de huurder als de verhuurder worden betrokken in de procedure en de resultaten van het woningonderzoek worden hen meegedeeld. Ook worden de huurder en de verhuurder tijdens de administratieve procedure verplicht gehoord door de burgemeester. Het technisch verslag van het Vlaamse Gewest, de resultaten van de hoorzitting en het al dan niet herstellen van de gebreken, zijn elementen die de burgemeester in overweging neemt om de woning al dan niet ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. De procedure moet worden afgerond binnen de drie maanden en tegen de beslissing van de burgemeester kan elke partij beroep instellen bij de minister bevoegd voor Wonen.

De eigenaar van een ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woning dient een heffing te betalen. Het bedrag van de heffing op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen bedraagt minimum 1.980 euro, afhankelijk van het kadastraal inkomen van de woning. Deze heffing verhoogt van jaar tot jaar, met een maximum van vijf maal het bedrag van de minimumheffing.

<sup>2</sup> Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

<sup>3</sup> Zoals gevoegd bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998.

<sup>4</sup> De administratieve procedures omvatten de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid zoals bepaald in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode en de procedure inzake overbewoning zoals bepaald in artikel 17 van de Vlaamse Wooncode.

De administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid is succesvol en wordt op ruime schaal toegepast. De procedure heeft zowel een curatief als een preventief effect<sup>5</sup>. Het totaal aantal ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen die werden geïnventariseerd sinds 1996 tot eind 2004, bedraagt 7.644. Inmiddels werd hiervan 52% geschrapt, waardoor er in oktober 2004 nog 3.661 ongeschikt en/of onbewoonbare panden op de inventaris stonden. De procedure werkt dus.

Ook het opstarten van de procedure werkt op zich reeds preventief. Gebreken worden door de verhuurders vaak hersteld alvorens de procedure beëindigd is. Uiteraard worden deze woningen niet geïnventariseerd. Het aantal onderzoeken en het aantal woningen waar herstel wordt gerealiseerd, is groter dan het totaal aantal woningen dat op de inventaris worden geplaatst. Op deze manier werkt de administratieve procedure probleemoplossend.

Toch is in een aantal gevallen een andere aanpak aangewezen, gezien in de praktijk nog flagrante wanpraktijken blijven bestaan. Sommige eigenaars blijven immers hardnekkig verhuren, ongeacht de onbewoonbaarverklaring die de burgemeester heeft uitgesproken. De financiële druk van de heffing is in deze gevallen te laag om de eigenaars ervan te weerhouden de woningen te blijven verhuren. Ook ontstonden in de laatste jaren, vooral in de grootsteden, circuits waarbij verkrotte huizen geëxploiteerd worden voor de verhuur aan vreemdelingen. Vaak betreft het vreemdelingen die zich in een preciaire administratieve toestand bevinden (asielzoekers, personen in regularisatie, ...). Het betreft flagrante misbruiken zoals ondermeer matrassenverhuur, het meervoudig verhuren van slechte kamers aan verschillende personen, of het hardnekkig verder verhuren van onbewoonbaar verklaarde woningen.

De decreetgever heeft hiervoor in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet specifieke aandacht en heeft het verhuren van niet-conforme woningen of kamers dan ook als een bijzondere strafbepaling opgenomen<sup>6</sup>. In de strafprocedure kunnen strenge straffen worden uitgesproken. Onder meer kan een boete tot 50.000 euro worden opgelegd, eventueel gepaard gaande met een gevangenisstraf. In de administratieve procedure daarentegen kan, zoals hoger gesteld, enkel een administratieve heffing worden opgelegd.

---

<sup>5</sup> "5 jaar woonkwaliteitsbewaking in cijfers (1998-2003)" in "Wonen onderzocht 2000-2004", Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen, Afdeling Woonbeleid, 2004.

<sup>6</sup> Artikel 20 van de Vlaamse Wooncode bepaalt het volgende 'wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van 100 tot 10.000 euro' (opdecimen : te vermenigvuldigen met 5).

Artikel 17 van het Kamerdecreet bepaalt het volgende : 'de verhuurder van een kamerwoning of kamers die niet beantwoorden aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamers die niet beantwoorden aan de in artikelen 4 of 8 bedoelde normen en die geen conformiteitsattest kan voorleggen, wordt gestraft met een geldboete van 100 tot 10.000 euro' (opdecimen : te vermenigvuldigen met 5).

## 2. De strafrechtelijke procedure

De strafprocedure is van een andere orde dan de administratieve procedure, en beoogt in eerste instantie de beteugeling van het decretaal bepaalde misdrijf. Zo dient het verhoor van eigenaar en huurder te worden gekaderd binnen de vaststelling van de inbreuk. Het technisch verslag wordt niet overgemaakt aan de huurder of de verhuurder. Beide partijen worden evenmin door de burgemeester gehoord. In deze zin maakt het opsporen en vaststellen van de decretaal bepaalde misdrijven deel uit van het strafrechtelijk onderzoek, dat geheim van karakter is.

De sancties die kunnen genomen worden in de strafrechtelijke procedure zijn veel ruimer dan in de administratieve procedure :

- De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet stellen het verhuren van ongeschikte, onbewoonbare en overbewoonde woningen en kamers strafbaar met een geldboete van minimum 500 tot maximum 50.000 euro (inclusief opdecieimen).
- Volgens het Strafwetboek (art. 42, 3<sup>o</sup>) wordt de bijzondere verbeurdverklaring toegepast op de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen. Dit betekent dat de huurinkomsten verbeurd kunnen worden verklaard. De huurinkomsten worden dan door de overheid in beslag genomen.
- De federale vreemdelingenwet (art. 77bis) stelt personen strafbaar die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maken van de bijzonder kwetsbare positie van een vreemdeling ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, door de verkoop, verhuur of ter beschikking stellen van kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren.  
Er kan een gevangenisstraf van één tot vijf jaar en een geldboete van 2.500 tot 125.000 euro (inclusief opdecieimen) worden opgelegd. De woning kan in beslag worden genomen en verbeurd worden verklaard. De aangetroffen vreemdelingen kunnen op kosten van de verdachte herhuisvest worden.

Uiteraard is het strafrechtelijk aanpakken van de woonproblematiek een specifieke plaats toegemeten binnen het Vlaamse woonbeleid en is de gerechtelijke vervolging als een sluitstuk te beschouwen. In deze optiek is de strafprocedure complementair met de administratieve procedure om de doelstellingen van woonkwaliteitsbewaking te realiseren.

Het strafrechtelijk opsporen en verbaliseren wordt uitgevoerd door een hiervoor **specifiek opgerichte dienst, de Vlaamse Wooninspectie**. De Vlaamse Wooninspectie werd in november 2001 opgericht en ressorteert onder de Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (AROHM). Op het gewestelijk niveau is deze afdeling onder meer bevoegd voor de woonkwaliteitsbewaking.

De Wooninspectie *sensu stricto* bestaat uit ambtenaren met bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie en technische onderzoekers (zie bijlage 3). Met het oog op de eenheid in het gewestelijke beleid wordt de Wooninspectie centraal gecoördineerd en geleid. De provinciale coördinatoren, officieren van gerechtelijke politie, staan in voor de uitbouw van de handhaving in hun provincie. Waar nodig kan de provinciale coördinator bijstand verlenen in de andere provincies.

De Wooninspectie staat in voor de strafrechtelijke opsporing en vaststelling van inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. De ambtenaren met bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie hebben enkel politionele bevoegdheid op dit specifieke terrein. De Wooninspectie onderzoekt de woning om na te gaan of de minimumnormen nageleefd worden en bevrucht zowel de huurder als de verhuurder in verband met de verhuur. Uiteindelijk verbaliseert de Wooninspectie de inbreuk. Het PV wordt bezorgd aan het parket, dat instaat voor de strafrechtelijke vervolging.

Om het strafrechtelijk optreden beter te kunnen inbedden in het Vlaamse woonbeleid, is een **prioriteitenstelling** opgemaakt. Beleidsmatig is het niet aangewezen om systematisch strafrechtelijk op te treden wanneer de niet-conformiteit van een woning wordt vastgesteld. Daarom wordt geopteerd voor een gericht opsporings- en verbaliseringsbeleid op basis van volgende prioriteiten :

#### 1. *Ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's*

Woningen of kamers met gebreken die ernstige risico's inhouden voor de bewoner zijn prioritair. Risico's op CO-vergiftiging, elektrocutie of brand zijn een rechtstreekse bedreiging voor de veiligheid of gezondheid van de bewoner en zijn niet te tolereren. In dergelijke gevallen is de kwaliteit van het wonen quasi nihil, en domineren de risico's de woonsituatie. Deze categorie is prioritair omdat het hier flagrante mistoestanden betreft en een bescherming van de huurders wordt beoogd. Ook de overbewoning valt hieronder, waarbij omwille van het teveel aan bewoners ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's worden vastgesteld.

#### 2. *Kamers*

Op de woonmarkt is het segment van de kamerwoningen één van de kwalitatief minderwaardige woonvormen. Het wonen in een kleine ruimte, in combinatie met het noodgedwongen gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen, maakt deze woonvorm uiterst precair. De gemeenschappelijke voorzieningen, zoals sanitair en keuken, zijn doorslaggevend voor de kwaliteit van het wonen op kamers maar laten doorgaans te wensen over. Door het gezamenlijk gebruik zijn deze ruimten sterk onderhevig aan degradatie. Ook wordt vastgesteld dat men een kamer huurt uit gebrek aan een volwaardig alternatief<sup>7</sup>. Kenmerkend voor veel kamerbewoners is dan ook hun sociaal-economisch zwakke positie. Alle vormen van wonen op kamers zijn opgenomen in de prioriteiten omwille van de preciaire woonkwaliteit binnen dit segment en ter bescherming van de bewoners. Deze prioriteit kan worden uitgebreid tot andere vormen van klein wonen. Ook studio's en kleine appartementen worden op het terrein ervaren als problematische woonvormen. In deze specifieke vormen van klein wonen worden dezelfde zwakke bewonersgroepen aangetroffen als in de kamers.

#### 3. *Volgend op de administratieve procedure*

Er wordt vanuit het Vlaamse woonbeleid geopteerd om de administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid voorrang te geven op de strafprocedure. Dit betekent dat het strafrechtelijk luik zich in beginsel richt tot deze eigenaars die reeds via de administratieve procedure werden aangemaand om zich in regel te stellen. Op die manier fungeert het strafrechtelijk luik binnen het beleid inzake woonkwaliteit effectief als een sluitstuk. Deze prioriteit kan evenwel niet gelden als op uitdrukkelijk verzoek van het parket of de onderzoeksrechter een onderzoek wordt opgestart of indien de woontoestand een onmiddellijk ingrijpen vereist. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval wanneer het aantal strafpunten hoog is of meerdere zware gebreken worden vastgesteld. Niet optreden zou in deze gevallen onverantwoord zijn en het gelijktijdig opstarten van zowel de administratieve als de strafprocedure is in deze gevallen aangewezen.

#### 4. *De steden*

Een volgende prioriteit betreft de steden. In de steden wordt men sterker geconfronteerd met de problematiek van slechte woonsituaties en verkrotting van bepaalde buurten dan op het platteland. Bovendien wordt vastgesteld dat de steden een aantrekkingskracht uitoefenen op kansarme bevolkingsgroepen. Hierdoor staat voornamelijk de private huurmarkt onder toegenomen druk, wat een voedingsbodemp vormt voor het verhuuren van kwalitatief ondermaatse woningen of kamers. De omvang van deze woonproblematiek is in de stedelijke gebieden het grootst. Bovendien merkten de steden als eersten op dat de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring in een aantal gevallen ontoereikend is om mistoestanden te verhelpen. Daarom drongen de steden in het

---

<sup>7</sup> Zie ook : "Rapport klein wonen. Een analyse van de markt van kamers en andere kleine woonruimtes". Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen, Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, Woonkwaliteitsbewaking, 2003.

verleden aan op het uitbouwen van een strafrechtelijke aanpak. De activiteiten van de Vlaamse Wooninspectie worden vooral uitgeoefend in stedelijke gebieden en bij voorkeur in samenwerking met de stedelijke diensten.

##### *5 Op uitdrukkelijke vraag van publieke instanties*

Bij de opstart van de Vlaamse Wooninspectie werd voornamelijk gefocust op de eerste vier prioriteiten. Deze prioriteiten werden destijds ook met de beleidsverantwoordelijken en de gerechtelijke autoriteiten besproken en als werkbasis aanvaard. In de afgelopen jaren heeft de Wooninspectie ervaren dat vanuit het terrein gerichte vragen werden gesteld om te verbaliseren.

In eerste instantie geven de gerechtelijke instanties, onder meer de onderzoeksrechter en het parket, geregeld de opdracht om een woning te onderzoeken en een proces-verbaal op te stellen. Vaak kaderen deze vragen in een breder onderzoek waarbij ook andere misdrijven aan de orde zijn. Dergelijke onderzoeken worden prioritair behandeld<sup>8</sup>. Naast de verzoeken vanuit gerechtelijke instanties worden ook vragen van de lokale of federale recherche, of de gemeente, prioritair behandeld indien er voldoende aanwijzingen bestaan dat de problematiek ernstig is.

Naast het werken op basis van prioriteiten is ook de werkwijze van de Vlaamse Wooninspectie gedeeltelijk verschillend van de administratieve procedure. De Wooninspectie heeft waar mogelijk de werking ingebed in een breder samenwerkingsverband met alle betrokken actoren (onder meer de stedelijke diensten, de politie, OCMW, ...). De acties worden meestal vooraf gepland en er worden concrete afspraken gemaakt met betrekking tot de opvang van de bewoners, de logistieke ondersteuning (in geval bijvoorbeeld een pand materieel ontruimd moet worden), de politionele begeleiding, de administratieve afwikkeling, ... . Deze manier van werken heeft ingang gevonden in de grootsteden en de grotere regionale steden en wordt ook ondersteund door de gerechtelijke instanties.

Ook dient de bijzondere samenwerking met de lokale of federale recherche in het kader van specifieke opdrachten te worden benadrukt. Zo wordt in Gent op geregelde tijdstippen samengewerkt met de bijzondere politionele dienst bevoegd voor mensenhandel, prostitutie en schijnhuwelijken (MEPROSCH). Laatst vermelde dienst dringt aan op samenwerking gezien meermaals vastgesteld wordt dat fenomenen zoals mensenhandel vaak gepaard gaan met een slechte woonsituatie.

Toch verlopen niet alle acties in een breed samenwerkingsverband of via een bijzondere opdracht. Een groot deel van de acties, vooral buiten de grootste steden, wordt uitgevoerd met een beperkt aantal actoren en een minimaal afsprakenkader.

---

<sup>8</sup> Overigens dient erop gewezen dat de verbaliserende ambtenaren van de Vlaamse Wooninspectie de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie hebben, waardoor de gerechtelijke instanties rechtstreeks gemachtigd zijn aan hen gerichte opdrachten te geven.



### III. ACTIES EN RESULTATEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

#### 1. Aantal acties in heel Vlaanderen

In het derde werkjaar van de Vlaamse Wooninspectie (oktober 2003 - september 2004) is het aantal acties en opgestelde processen-verbaal sterk toegenomen tegenover de beide vorige werkjaren<sup>9</sup>.

De Wooninspectie heeft in de **afgelopen 3 werkjaren 311 acties** georganiseerd en uitgevoerd waarvan 59 in het eerste, 76 in het tweede en 179 in het derde werkjaar.

Sommige acties zijn gericht op het onderzoeken van meerdere panden, bijvoorbeeld van éénzelfde verhuurder. Andere acties betreffen slechts één pand. Dit kan een ééngezinswoning zijn of een pand met meerdere wooneenheden (kamers, studio's, appartementen).

**In totaal werd in de 3 werkjaren samen in 381 panden voor 1216 wooneenheden een proces-verbaal opgesteld.**

Een wooneenheid (WE) is een kamer, een studio, een appartement, een ééngezinswoning of een niet reguliere woonvorm (gebouw zonder woonfunctie). In éénzelfde pand kunnen dus processen-verbaal voor verschillende wooneenheden worden opgesteld.

In het eerste werkjaar werd een proces-verbaal opgesteld in 59 panden voor 189 wooneenheden. In het tweede werkjaar was dit het geval voor 129 panden met 361 wooneenheden. En in het derde werkjaar werd in 193 panden voor 666 wooneenheden een proces-verbaal opgesteld.

**In het derde werkjaar is het aantal geverbaliseerde wooneenheden bijna verdubbeld tegenover het 2<sup>de</sup> werkjaar** : 666 wooneenheden in het derde werkjaar tegenover 361 wooneenheden in het tweede werkjaar.

***Aantal panden en wooneenheden waarvoor een proces-verbaal werd opgesteld, per stadsniveau :***

	1 <sup>e</sup> werkjaar		2 <sup>e</sup> werkjaar		3 <sup>e</sup> werkjaar		Totaal 3 werkjaren.	
	Panden	WE <sup>10</sup>	Panden	WE	Panden	WE	Panden	WE
<b>Antwerpen</b>	19	71	31	153	74	317	124	541
<b>Gent</b>	14	55	56	115	43	118	113	288
<b>Antwerpen + Gent</b>	33	126	87	268	117	435	237	829
<b>Regionale steden<sup>11</sup></b>	5	11	15	26	29	108	49	145
<b>Kleinere steden<sup>12</sup></b>	12	29	13	32	29	80	54	141
<b>Andere gemeenten</b>	9	23	14	35	18	43	41	101
<b>Totaal andere steden en gemeenten</b>	26	63	42	93	76	231	144	387
<b>TOTAAL</b>	<b>59</b>	<b>189</b>	<b>129</b>	<b>361</b>	<b>193</b>	<b>666</b>	<b>381</b>	<b>1216</b>

Ook vindt een aantal woononderzoeken plaats zonder dat hiervoor een proces-verbaal wordt opgemaakt. In het derde werkjaar is dit het geval voor 51 wooneenheden. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan het feit dat de wooneenheid niet (meer) bewoond was<sup>13</sup>.

<sup>9</sup> De werkjaren van de Wooninspectie lopen steeds van oktober tot en met september van het volgende jaar.

<sup>10</sup> WE = geverbaliseerde wooneenheden.

<sup>11</sup> Regionale steden : volgens Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen : Aalst, Brugge, Gent, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Sint-Niklaas, Turnhout.

<sup>12</sup> Alle andere steden (buiten grootsteden en regionale steden).

Betreffende de **regionale spreiding van het optreden van de Wooninspectie** werden in het derde werkjaar de acties sterk opgevoerd in de stad Antwerpen. Er werden dubbel zoveel processen-verbaal opgesteld tegenover het tweede werkjaar : 317 geverbaliseerde wooneenheden in het derde werkjaar tegenover 153 in het tweede werkjaar.

Het aantal processen-verbaal in Gent bevindt zich in het derde werkjaar op hetzelfde niveau als in het tweede werkjaar : 118 geverbaliseerde wooneenheden in het derde en 115 geverbaliseerde wooneenheden in het tweede werkjaar.

In de andere steden en gemeenten (buiten de hoger genoemde grootsteden) is er meer dan een verdubbeling van het aantal processen-verbaal tegenover het tweede werkjaar : 231 geverbaliseerde wooneenheden in het derde werkjaar, tegenover 93 in het tweede werkjaar.

Er kan worden vastgesteld dat **de activiteit jaar na jaar groeit**. In absolute aantallen wordt jaarlijks telkens bijna een verdubbeling van het aantal geverbaliseerde wooneenheden gerealiseerd. Weliswaar wordt het leeuwendeel van de acties uitgevoerd in de grootsteden maar ook in andere regionale en kleinere steden of gemeenten wordt huisjesmelkerij meer en meer aangepakt. Globaal genomen is in het derde werkjaar de Vlaamse Wooninspectie volledig op kruissnelheid gekomen maar binnen het huidige kader is wellicht het administratief plafond bereikt.

---

<sup>13</sup> Ook werd in een aantal gevallen er geen PV opgesteld omdat ter plaatse bleek dat de wooneenheid niet toegankelijk was, geen gebreken vertoonde of intussen bewoond werd door een nieuwe eigenaar.

## 2. Grootstedelijk versus regionale problematiek

### 2.1 Grootstedelijke problematiek

De problematiek van het verhuren van onbewoonbare woningen is omvangrijk in de grootsteden Antwerpen en Gent. Beide steden hebben immers een ruim aandeel huurwoningen. In Antwerpen en Gent betrekken 47% van de huishoudens een woning op de private huurmarkt (tegenover 24% in Vlaanderen)<sup>14</sup>. Dit betekent dat in de grootsteden bijna de helft van de huishoudens aangewezen is op de private huurmarkt. Onderzoek toont ook aan dat de huurwoningen op de private woonmarkt doorgaans van slechtere kwaliteit zijn dan de eigendomswoningen<sup>15</sup>. De woonproblematiek stelt zich dan ook scherper in de grootsteden dan in de regionale steden of gemeenten.

Het instrumentarium inzake woonkwaliteitsbewaking wordt in deze grootsteden lokaal goed toegepast. Via de administratieve procedure ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring waren in 2004 (oktober) in de stad Antwerpen 691 wooneenheden en in Gent 492 wooneenheden op de inventarislijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen opgenomen. Beide steden samen vertegenwoordigen 32% van alle ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde wooneenheden in Vlaanderen.

Ook in de strafrechtelijke procedure worden door de Wooninspectie de meeste acties ondernomen in de steden Antwerpen en Gent.

In het derde werkjaar vond **60% van de acties plaats in Antwerpen en Gent** en 40% van de acties in de andere steden en gemeenten in Vlaanderen.

Het hoge aandeel van de acties in de grootsteden is een constant gegeven in alle werkjaren (het percentage per werkjaar is quasi gelijk).

Van alle wooneenheden waarvoor een proces-verbaal wordt opgemaakt, is het aandeel in Antwerpen en Gent erg ruim. In het derde werkjaar is in het totaal **65% van de geverbaliseerde wooneenheden** te situeren in deze grootsteden. Voor de drie werkjaren samen bedraagt het percentage 68%.

Globaal genomen is de problematiek van huisjesmelkerij het meest omvangrijk en het meest prangend in de grootsteden. Beide steden kampen met kansarme buurten. Ook is er de stedelijke aantrekkingskracht op sociaal-economisch zwakke bewonersgroepen (onder meer kansarme Belgen en vreemdelingen). Deze context vormt een voedingsbodem voor huisjesmelkerij. De ruime graad van activiteit in deze grootsteden is een weloverwogen en noodzakelijke keuze van de Wooninspectie.

In deze grootsteden moet de gesystematiseerde aanpak worden aangehouden. Diverse actoren en instanties, onder meer de stedelijke overheid, de politie en de Wooninspectie, bundelen er de krachten om de problematiek ten volle te kunnen aanpakken.

---

<sup>14</sup> NIS, socio-economische enquête, 2001.

<sup>15</sup> "Een onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. Survey 1994/1995", Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM, cellen huisvesting, 1996.

## **2.2 Regionale steden en gemeenten**

Ook in de regionale steden en gemeenten is de Vlaamse Wooninspectie actief. Het aantal andere steden en gemeenten (buiten Antwerpen en Gent) waarin acties worden ondernomen neemt elk werkjaar toe : 10 in het eerste werkjaar, 21 in het tweede werkjaar en 35 in het derde werkjaar. In totaal ondernam de Wooninspectie acties in 50 andere steden.

	<b>1<sup>e</sup> werkjaar</b>	<b>2<sup>e</sup> werkjaar</b>	<b>3<sup>e</sup> werkjaar</b>	<b>Totaal</b>
<b>Acties grootsteden</b>	55%	57%	60%	<b>59%</b>
<b>Acties andere steden en gemeenten</b>	45%	43%	40%	<b>41%</b>
<b>Aantal andere steden en gemeenten waar acties werden uitgevoerd</b>	10	21	35 (23 nieuw)	<b>50</b>

**De actieradius van de Wooninspectie is dus ook in het derde werkjaar aanzienlijk uitgebreid.**

In het derde werkjaar werd in 35 andere steden en gemeenten opgetreden, waarbij in 23 steden en gemeenten een eerste keer een actie ondernomen werd.

De nieuwe steden en gemeenten in het derde werkjaar zijn :

- Brugge, Genk, Hasselt en Turnhout als regionale steden;
- Asse, Dendermonde, Geel, Izegem en Maasmechelen als kleinere steden;
- Beringen, Berlare, Bocholt, Brasschaat, Denderleeuw, Kluisbergen, Lovendegem, Meerhout, Melle, Nazareth, Sint-Genesius-Rode, Stekene, Tessenderlo, Wuustwezel als overige gemeenten.

Een overzicht van de 50 steden en gemeenten buiten Antwerpen en Gent, waarin de afgelopen werkjaren acties werden ondernomen, is opgenomen in bijlage 1.

In het tweede jaarrapport is de uitbreiding van het actieterrein naar regionale en kleinere steden als toekomstige uitdaging aangekondigd. Er wordt immers vastgesteld dat er plaatselijk ook een aantal wantoestanden kunnen optreden. Vaak kennen bepaalde regio's specifieke problemen, bijvoorbeeld de huisvesting van seizoensarbeiders in de fruitpluk of de bijzondere woonproblematiek van een aantal kuststeden.

Om uitbreiding naar andere regionale en kleinere steden te verwezenlijken, worden door de Wooninspectie diverse stappen ondernomen en een aanpak op maat gevolgd. Meerdere dossiers werden aangebracht via een versterkte samenwerking met een aantal parketten. Ook is een gericht aanschrijfbeleid ontwikkeld waarbij de stedelijke diensten werden verzocht samen met de Vlaamse Wooninspectie acties op te zetten voor gekende risicopanden.

Verder is verruimde aandacht uitgegaan naar het sensibiliseren en informeren van mogelijke lokale partners. De Wooninspectie heeft hierbij een actieve rol opgenomen. Diverse opleidingen en presentaties werden aangeboden aan politiediensten, steden en gemeenten. De problematiek van huisjesmelkerij en de aanpak in samenwerking met diverse actoren is meerdere malen toegelicht.

Deze actieve benadering heeft overduidelijk resultaten opgeleverd in de regionale en kleinere steden.

### **3. Initiatiefnemers**

In de administratieve procedure ligt het initiatief vooral bij de particuliere huurder of een instantie die zijn belangen waarneemt. Een breed initiatiefrecht en een laagdrempelige aanpak staan in de administratieve procedure voorop. Ook kan de burgemeester een bemiddelende rol spelen in de verdere afwikkeling van de administratieve procedure.

Hiertegenover worden de acties op strafrechtelijk vlak steeds opgestart vanuit een publieke instantie. Zowel het initiatief als de organisatie van het verloop van de strafrechtelijke aanpak is in handen van publieke instanties. Dit onderscheid met de administratieve procedure toont aan dat het opzet en de intentie van de strafprocedure anders is en in eerste instantie gericht is op de beteugeling van het misdrijf.

Tijdens de drie werkjaren samen werd de helft van alle acties (47%) uitgevoerd op basis van een gezamenlijk initiatief van verschillende diensten, namelijk de Wooninspectie en/of de gemeente, en/of de politie.

Ruim één vierde (27%) van de acties wordt aangevraagd door de gerechtelijke instanties. Het betreft acties die worden verricht op vraag van de onderzoeksrechter of op vraag van het parket. Het aandeel van de verschillende initiatiefnemers in de acties blijft quasi stabiel in alle werkjaren.

Hierbij is het van belang te benadrukken dat de werking, waarbij zowel de onderzoeksrechter als het parket een beroep kunnen doen op de Vlaamse Wooninspectie, is geconsolideerd. Ook in de toekomst wenst de Wooninspectie deze werkwijze verder te zetten. Het dient opgemerkt dat de vraag naar een woononderzoek vanuit de gerechtelijke instanties vaak gekaderd is binnen de aanpak van een onderzoek naar aanverwante misdrijven.

## 4. Analyse van de onderzochte panden in functie van de vooropgestelde prioriteiten

### 4.1 Ernstige risico's

Eén van de vooropgestelde prioriteiten betreft de aanpak van slechte woningen of kamers die onmiskenbaar een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden voor de bewoners. In deze gevallen is het recht op wonen flagrant geschonden en is bewoning niet zonder gevaar.

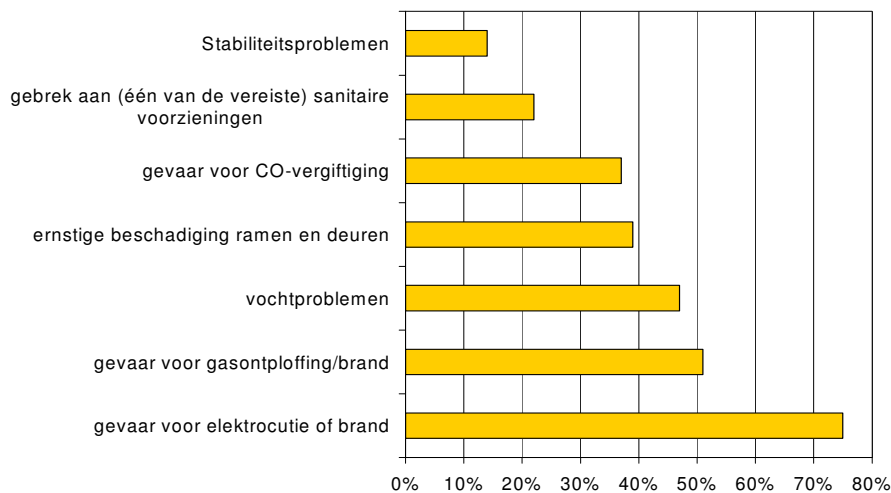
Voor de drie werkjaren samen is **78% van de geverbaliseerde wooneenheden te kwalificeren als onbewoonbaar**. De vastgestelde gebreken zijn zodanig ernstig dat ze een bedreiging vormen voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners.

Het betreft de volgende **veiligheidsrisico's** :

- Gevaar voor elektrocutie en/of brand : 75%
- Gevaar voor ontploffing of brand, te wijten aan de stookolie- of gasinstallatie : 51%
- Gevaar voor CO-vergiftiging : 37%
- Ernstige stabiliteitsproblemen : 14%.

Andere problemen die werden vastgesteld betreffen vochtproblemen (47%), ernstige beschadiging van ramen en deuren (39%) en gebrekkige sanitaire voorzieningen (22%).

#### Meest Voorkomende gebreken (3 werkjaren samen)



Het gemiddeld aantal **strafpunten**<sup>16</sup> in de drie werkjaren bedraagt 46 voor woningen en 40 voor kamers<sup>17</sup>. In 48% van de geverbaliseerde wooneenheden werden meer dan 50 strafpunten vastgesteld. Deze cijfers zijn quasi gelijklopend voor alle werkjaren.

Zowel het beeld van de vastgestelde ernstige gebreken, als het aantal toegekende strafpunten, tonen aan dat de Wooninspectie zich daadwerkelijk richt naar het slechtste segment van de private huurmarkt. Deze optie zal worden aangehouden in de toekomst.

<sup>16</sup> Het technisch verslag voorziet in vier soorten gebreken. De gebreken van categorie I en II zijn minder zwaar en resulteren in respectievelijk 1 en 3 strafpunten. De gebreken van categorie III en IV zijn zware gebreken waar respectievelijk 9 en 15 punten worden toegekend.

<sup>17</sup> In de strafrechtelijke procedure is het aantal strafpunten wat hoger dan in de administratieve procedure, met 45 strafpunten voor woningen en 33 voor kamers.

## 4.2 Kamers

De ervaring op het terrein leert dat het wonen op kamers vaak gepaard gaat met een mindere woonkwaliteit, vooral in de gemeenschappelijke delen. Het wonen op kamers is dan ook een precare vorm van huisvesting die prioritair tot het actieterrein van de Vlaamse Wooninspectie hoort. Deze prioriteit wordt uitgebreid tot andere vormen van klein wonen. Zo vertoont een kleine studio op het terrein vaak dezelfde gebreken als de kamers. Voor zwakkere bewonersgroepen is klein wonen vaak de enige woonvorm die voor hen toegankelijk is.

In de administratieve procedure is 15% van de wooneenheden een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde kamer. Bij de activiteiten van de Wooninspectie ligt het aandeel kamers veel hoger .

Voor de drie werkjaren samen zijn **51% van de geverbaliseerde wooneenheden kamers**. Het aandeel kamers daalt elk jaar : van 65% in het eerste werkjaar naar 45% in het derde werkjaar. In absolute cijfers stijgt het aantal geverbaliseerde kamers wel sterk : van 123 PV's in het eerste werkjaar tot 300 in het derde werkjaar.

Het dalend aandeel kamers gaat gepaard met een stijging van het aandeel studio's en appartementen : van 25% in het eerste werkjaar naar 47% in het derde werkjaar.

**Voor de drie werkjaren samen is 40% van de geverbaliseerde wooneenheden een studio of appartement.** De kamermarkt is qua omvang veel beperkter dan deze van studio's en appartementen. Het stijgend aandeel studio's en appartementen weerspiegelt de verhoogde activiteitsgraad van de Wooninspectie, waarbij een ruimer deel van het slechtste segment op de private huurmarkt bereikt wordt.

**Het aandeel ééngezinswoningen is beperkt tot 8%.** Dit aandeel schommelt in de verschillende werkjaren tussen 8% en 10% en blijft stabiel.

Een bijzondere categorie vormen de **panden die geen woonbestemming kennen. Het aandeel van deze andere woonvormen blijft stabiel op 1%.** Het betreft niet-reguliere woonvormen zoals omgebouwde loodsen, garages, afgedankte werfcontainers, kelders en stallen. De aangetroffen woonsituatie is er doorgaans uiterst slecht.

### Type van de geverbaliseerde wooneenheden :

	1 <sup>e</sup> werkjaar	2 <sup>e</sup> werkjaar	3 <sup>e</sup> werkjaar	Totaal
<b>Eéngezinswoningen</b>	8%	11%	8%	<b>8%</b>
<b>Appartementen, studio's</b>	25%	35%	47%	<b>40%</b>
<b>Kamers</b>	65%	53%	45%	<b>51%</b>
<b>Andere</b>	1%	1%	1%	<b>1%</b>

Betreffende de **gemiddelde woonbezetting**, worden kamers gemiddeld bewoond door 1,7 bewoners. Voor appartementen en studio's bedraagt dit 2,2 bewoners en bij ééngezinswoningen 3,5 bewoners.

In de strafprocedure gaat ook aandacht uit naar **overbewoning**. In dergelijke gevallen is het teveel aan bewoners een bijkomende factor bovenop de gebrekkige woonkwaliteit. In het derde werkjaar wordt 16% van de kamers bewoond door drie personen of meer.

### **4.3 Volgend op de administratieve procedure**

Van de geverbaliseerde wooneenheden was voor de drie werkjaren samen **in totaal 34% al eerder via de administratieve procedure ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard**. Dit betekent dat de verhuurder reeds in het verleden uitdrukkelijk aangemaand werd om de gebreken aan de woning te herstellen. In de administratieve procedure wordt de verhuurder immers gehoord door de burgemeester en bepaalt het Besluit dat de gebreken moeten worden hersteld. In het Besluit wordt ook opgenomen dat de verhuurder zich bloot stelt aan mogelijke vervolging bij verdere verhuring zonder herstel. In meer dan één derde van de geverbaliseerde wooneenheden heeft de verhuurder uitdrukkelijk een eerder besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring genegeerd en verhuurt de woning verder zonder de gebreken te herstellen.

Reeds hoger is aangehaald dat de Vlaamse Wooninspectie in het derde werkjaar een aantal initiatieven heeft genomen om de regionale en kleinere steden beter in de werking te betrekken. Onder meer werd een aanschrijfbeleid ontwikkeld en werden op ruime schaal woningen gescreend die voorheen reeds ongeschikt of onbewoonbaar waren verklaard. De gemeenten en politiediensten werden hierbij actief betrokken. In de praktijk blijkt dat de woonkwaliteit van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen in een sneltempo degradeert. Bij de herverhuurde woningen bleek bij het onderzoek door de Wooninspectie dat het aantal strafpunten en gebreken waren toegenomen. In deze gevallen heeft de Vlaamse Wooninspectie uiteraard een proces-verbaal opgesteld.

### **4.4 De steden**

Huisjesmelkerij wordt in de steden, en in het bijzonder in de grootsteden, als een nijpend probleem ervaren. Huisjesmelkerij is er vaak verweven met andere problemen zoals een concentratie van achtergestelde groepen, de aanwezigheid van kansarme buurten en een gevoel van onveiligheid. In bepaalde wijken van de stad is het probleem sterk voelbaar en van buitenuit zichtbaar aanwezig. Mogelijk zal de slechte woonsituatie op haar beurt eveneens de achtergestelde positie van de bewoners versterken. De aanpak in de steden als prioriteit is dan ook verantwoord.

Ook buiten de steden kunnen slechte woontoestanden voorkomen, al zijn deze vaak minder zichtbaar. Soms ligt hier een bijzondere problematiek ten grondslag die kenmerkend is voor de plaatselijke situatie maar evenzeer kan de slechte woontoestand louter te wijten zijn aan het structureel slecht onderhouden van de woning.

In een aantal gevallen is er sprake van een specifieke vorm van huisjesmelkerij, waarbij de bewoners afhankelijk zijn van derden die op een georganiseerde manier criminele feiten plegen<sup>18</sup>. Hierbij worden de bewoners in een afhankelijkheidspositie gehouden, of misbruikt voor andere malafide doeleinden (illegale tewerkstelling, prostitutie, mensenhandel). Deze bijzondere vormen van misbruik zijn niet noodzakelijk verbonden aan de stedelijke problematiek, maar zijn ook vastgesteld in de buitengebieden.

---

<sup>18</sup> Indien er vermoedens bestaan van dergelijke feiten, wordt het parket steeds via een PV van inlichting op de hoogte gebracht.



#### **4.5 Samenhang met andere misdrijven**

De Vlaamse Wooninspectie is betrokken bij heel wat onderzoeken waar de vaststellingen niet enkel steunen op de bepalingen van de Vlaamse Wooncode of het Kamerdecreet, maar eveneens op andere regelgeving. Het opsporen van andere misdrijven ligt mee aan de basis van een aantal gecoördineerde acties. Hierbij ligt het initiatief voornamelijk bij de gerechtelijke of politionele diensten. In deze gevallen waar de actie gebundeld verloopt, verbaliseert de Wooninspectie geen andere misdrijven dan het woonmisdrijf.

De Wooninspectie beschikt niet over een volledig beeld van de andere misdrijven, gezien het verbaliseren ervan niet tot haar bevoegdheid behoort. Evenmin wordt de Wooninspectie hiervan steeds op de hoogte gebracht, omwille van het niet openbaar karakter van het gerechtelijk strafonderzoek.

Van 27% van de processen-verbaal (331 PV's) is de Wooninspectie op de hoogte dat er eveneens sprake is van andere vastgestelde misdrijven (alle werkjaren samen).

Het betreft voornamelijk inbreuken op artikel 77bis van de vreemdelingenwetgeving<sup>19</sup> (253 PV's), bouw misdrijven (87 PV's), mensenhandel (28 PV's), prostitutie (26 PV's) en combinaties van diverse misdrijven.

Met betrekking tot deze 331 processen-verbaal is de actie op het terrein in 35% van de gevallen rechtstreeks geïnitieerd door de onderzoeksrechter of het parket.

Deze cijfers zijn tekenend voor het actieterrain van de Vlaamse Wooninspectie. De Wooninspectie richt zich tot het ondersegment van de woonmarkt, waar de slechte woontoestand soms ook gelieerd is aan andere misdrijven. Een aantal van deze misdrijven wordt eveneens gekenmerkt door één of andere vorm van uitbuiting (onder meer mensenhandel, illegale tewerkstelling, ...). De aanpak en het werktterrein van de Wooninspectie is hier onmiskenbaar verschillend van deze van de administratieve procedure, waar de link met andere misdrijven niet tot uiting komt.

In dit kader kan ook worden gewezen op het initiatief van de federale overheid in juli 2004 om huisjesmelkerij als vorm van sociale uitbuiting op te nemen in het strafwetboek. De strafrechtelijke aanpak van huisjesmelkerij wordt als onderdeel beschouwd van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Er wordt een breed pakket aan maatregelen in functie van de aanpak voorgesteld. Hierop wordt dieper ingegaan in het deel V dat de beleidsaanbevelingen bevat.

---

<sup>19</sup> Artikel 77bis § 1 van de vreemdelingenwetgeving van 15 december 1980 bepaalt “met gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en met een geldboete van vijfhonderd Belgische frank wordt gestraft hij die rechtstreeks of via tussenpersoon misbruik maakt van de bijzonder kwetsbare positie van een vreemdeling te gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand door de verkoop, verhuur of ter beschikkingstelling van kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren. De misdrijven worden gestraft met opsluiting en met een geldboete van vijfhonderd frank tot vijfentwintigduizend frank, wanneer van de betrokken activiteit en gewoonte wordt gemaakt”.

## 5. De bewoners

Voor de drie werkjaren samen kon van 939 geverbaliseerde wooneenheden achterhaald worden hoeveel mensen er woonden (77% van de geverbaliseerde wooneenheden). Hier trof men **in totaal 1768 bewoners** aan (454 in het eerste, 528 in het tweede en 786 in het derde werkjaar).

De bewoners worden gekenmerkt door hun sociaal-economisch zwakke positie en er is een hoog aandeel alleenstaanden en vreemdelingen.

Het betreft voor **bijna de helft (49%) alleenwonenden** (55% in de twee eerste werkjaren, 48% in het derde werkjaar). Dit hoge aandeel van alleenstaanden is gelieerd aan de prioritaire gerichtheid van de Wooninspectie op de kamermarkt.

De meeste bewoners **zijn vreemdelingen, namelijk 75%**, 19% is Belg en van 6% is de nationaliteit **niet bekend**.

Het hoge aandeel vreemdelingen is een constant gegeven in elk werkjaar. Het percentage per werkjaar is quasi gelijk : in de eerste twee werkjaren bedroeg het aandeel vreemdelingen 76%.

Dit hoog percentage vreemdelingen valt enerzijds te verklaren doordat een aantal acties worden gevoerd vanuit een gezamenlijke strafrechtelijke aanpak van de misdrijven op vlak van de federale vreemdelingenwet, de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. In artikel 77bis van de federale vreemdelingenwet wordt, op vlak van huisvesting, de uitbuiting van de kwetsbare positie van vreemdelingen die zich in een precaire administratieve toestand bevinden bestraft.

Anderzijds hebben vreemdelingen ook weinig verweer tegen mensonwaardige toestanden waarin zij leven. Zij leggen niet zo gemakkelijk klacht neer. De huurders van de onderzochte panden kennen de administratieve procedure niet en zijn niet mondig genoeg om hun rechten te laten gelden. De slechte woontoestanden waarin zij leven komen hierdoor minder aan de oppervlakte in de administratieve procedure. De acties van de Wooninspectie zijn niet gebaseerd op klachten door de bewoners of de huurdersorganisaties, zoals in de administratieve procedure, maar worden verricht op initiatief van de Wooninspectie, de steden en gemeenten, de politie en/of de gerechtelijke autoriteiten.

Van 710 geverbaliseerde wooneenheden (58% van het totaal aantal geverbaliseerde wooneenheden) was de **huurprijs** gekend.

De **huurprijs** bedraagt voor een **ééngezinswoning gemiddeld 306 euro, voor een appartement of studio 282 euro en voor een kamer 200 euro**. Dergelijke huurprijzen zijn gangbaar op de reguliere private huurmarkt. In dit geval zijn deze huurprijzen echter volkomen onredelijk, gezien deze ongeschikte of onbewoonbare wooneenheden niet eens mogen verhuurd worden. Het is bovendien tekenend voor de druk op de private huurmarkt dat voor woningen of kamers met ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's dergelijke hoge huurprijzen worden betaald door kansarme Belgen en vreemdelingen.

Ondanks de onbewoonbare toestand worden er soms zelfs extreem hoge huurprijzen gevraagd : tot 1.000 euro voor een ééngezinswoning, 842 euro voor studio's en appartementen en 740 euro voor een kamer.

Anderzijds wordt in geval van mensenhandel/smokkel in tal van panden geen of een lage huur betaald. Hierbij hebben de bewoners bij hun vertrek in hun thuisland hoge bedragen betaald voor hun oversteeek, waarbij allerlei kosten zijn inbegrepen : vervoer, verblijf, desgevallend het voorzien in één of andere vorm van (zwarte) arbeid, ... . Deze handelswijze drukt de gemiddelde huurprijs omlaag, waardoor dit gemiddelde slechts een partieel beeld geeft van de reële opbrengst van huisjesmelkerij.

## 6. De verhuurders

In totaal werden in de **drie werkjaren 244 verhuurders geverbaliseerd** : 46 in het eerste, 75 in het tweede en 123 in het derde werkingsjaar.

Het aantal nieuwe (nooit eerder geverbaliseerde) verhuurders in de drie werkingsjaren :

	1 <sup>e</sup> + 2 <sup>e</sup> werkjaar	3 <sup>e</sup> werkjaar	Totaal
<b>Antwerpen</b>	29	31	<b>60</b>
<b>Gent</b>	38	34	<b>72</b>
<b>Andere steden en gemeenten</b>	54	58	<b>112</b>
<b>TOTAAL VLAANDEREN</b>	<b>121</b>	<b>123</b>	<b>244</b>

Het gemiddeld aantal geverbaliseerde wooneenheden per verhuurder is relatief hoog, namelijk 5 wooneenheden per verhuurder. Van alle geverbaliseerde **verhuurders verhuurt 43% minstens 4 slechte wooneenheden**. Dit percentage schommelt elk jaar rond de 40%. Mede doordat het aandeel kamers binnen het totaal aantal geverbaliseerde wooneenheden ruim is, is het gemiddeld aantal wooneenheden per verhuurder relatief hoog.

Het gemiddeld aantal geverbaliseerde wooneenheden per verhuurder wijst eveneens op het **seriële aspect**, waarbij verhuurders meerdere slechte wooneenheden verhuren. Voor de Vlaamse Wooninspectie is het seriële aspect bij verhuring een belangrijk gegeven en een mogelijke indicatie van moedwillig opzet. De 10 verhuurders met het grootst aantal geverbaliseerde wooneenheden verhuren 22% (245 wooneenheden) van het totaal aantal geverbaliseerde wooneenheden. 24 verhuurders verhuren meer dan 10 wooneenheden, waarvan 1 verhuurder zelfs 37 wooneenheden.

Naast het seriële aspect is er ook sprake van **bepaalde verhuring**, waarbij één of twee slechte wooneenheden worden verhuurd. Van alle verhuurders is bijna de helft (48%) geverbaliseerd voor één of twee wooneenheden. Bij de beperkte verhuring zijn de geverbaliseerde wooneenheden in 59% vooraf reeds via de administratieve procedure ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard.

Een aparte categorie vormen de **vennootschappen**. Bij 31 verhuurders betreft het een vennootschap (16 vennootschappen in de twee eerste werkjaren en 15 vennootschappen in het derde werkjaar). In dit kader werden voor 112 wooneenheden processen verbaal opgemaakt. Het verhuren van slechte wooneenheden door vennootschappen is een specifieke problematiek. Niettegenstaande dergelijke rechtspersonen veel beter op de hoogte zijn van de regelgeving dan particulieren, verhuren zij toch op systematische wijze slechte woningen. Het moedwillig opzet ligt dan ook meer voor de hand.

Het doel van deze vennootschappen, het verhuren van woningen, gecombineerd met het feit dat het verhuren van slechte woningen door deze vennootschappen als een gewoonte-activiteit kan bestempeld worden, impliceert dat deze misdrijven quasi steeds een structureel karakter hebben en bijgevolg een hogere strafmaat vereisen.

## IV. GERECHTELIJK GEVOLG

### 1. Algemeen

In elk handhavingsbeleid is het gerechtelijk vervolgluik de finale toetssteen. Het opsporen en verbaliseren van de strafrechtelijke inbreuken op de woonnormen hebben als uiteindelijk doel de verhuurder via de gerechtelijke veroordeling aan te manen zich in regel te stellen. Het opsporen en verbaliseren door de Vlaamse Wooninspectie is de basis en de eerste stap binnen het strafrechtelijk handhavingsluik.

Het strafrechtelijk optreden van de Wooninspectie is gericht op het verbaliseren van de inbreuken. Voor de verdere behandeling van de aangebrachte dossiers is de Wooninspectie aangewezen op de gerechtelijke instanties. Op verzoek van de Wooninspectie hebben de gerechtelijke instanties informatie verstrekt over de gevelde vonnissen en arresten. De Vlaamse Wooninspectie is vragende partij om deze terugkoppeling verder te systematiseren en te formaliseren. De uitbouw van een gestructureerd opvolgingssysteem betreffende de aangemelde dossiers is aangewezen.

Globaal genomen kan worden onderstreept dat **de gerechtelijke instanties aandacht schenken aan de problematiek van huisjesmelkerij**. Heel wat verhuurders zijn effectief gedagvaard en veroordeeld tot zware straffen. Wel is het zo dat de toevloed aan processen-verbaal, voornamelijk in het derde werkjaar, uiteraard nog niet resulteerde in een specifieke gerechtelijke beslissing. Het merendeel van de processen-verbaal is momenteel nog in onderzoek (gerechtelijk onderzoek of opsporingsonderzoek). Een gedetailleerde weergave van het gerechtelijk vervolgluik is dan ook in deze fase nog niet mogelijk. In die optiek is het derde werkjaar van de Wooninspectie, voor wat betreft het gerechtelijk vervolgluik, eerder een overgangsjaar.

### 2. Dagvaardingen, vonnissen en arresten

In het vorig jaarrapport is aangegeven dat de gerechtelijke instanties een begin hebben gemaakt van een daadwerkelijk vervolgingsbeleid.

**In het tweede werkjaar werden de eerste vonnissen in het kader van de strijd tegen huisjesmelkerij gevelde.** Er werden 7 vonnissen gevelde op basis van onder meer de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. Het betrof 4 vonnissen van de correctionele rechtbank in Gent, 2 in Antwerpen en 1 in Dendermonde. De meeste vonnissen waren eveneens gebaseerd op de federale vreemdelingenwetgeving en, wat Antwerpen betreft, ook op de stedelijke bouwcodex<sup>20</sup>. De verhuurders werden telkens veroordeeld tot één of meerdere straffen.

**In het derde werkjaar is het aantal gerechtelijke beslissingen toegenomen.** Zowel het aantal vonnissen, arresten, als dagvaardingen is toegenomen.

In totaal werden **in het derde werkjaar 27 vonnissen** gevelde door de correctionele rechtbanken : 16 in de correctionele rechtbank van Gent, 9 in de correctionele rechtbank van Mechelen, 1 in Ieper en 1 Leuven. De vonnissen betreffen 27 verhuurders (bundeling van de dossiers/PV's voor alle wooneenheden en inbreuken per verhuurder). In alle vonnissen, waarvan de Wooninspectie bekend is met hun inhoud (cfr infra), werden alle verhuurders veroordeeld.

Ook werden tijdens het derde werkjaar **12 verhuurders gedagvaard**. De data van de zittingen waarop deze zaken behandeld worden vallen in de periode van het volgende (vierde) werkjaar van de Vlaamse

<sup>20</sup> De Antwerpse bouwcodex is een stedelijke verordening waarin de niet-conformiteit van de woning als misdrijf wordt omschreven. Het vorderen van herstel is op basis van de Antwerpse bouwcodex mogelijk.

Wooninspectie. Door het parket van Gent werden 3 verhuurders gedagvaard, in Antwerpen 5, in Mechelen 2 en in Ieper 2 verhuurders.

Hiernaast werden in het derde werkjaar ook **de eerste arresten door het Hof van Beroep geveld**. Het betreft 3 verhuurders, waarvoor 2 in eerste aanleg door de correctionele rechtbank van Gent en 1 door de correctionele rechtbank van Antwerpen een vonnis werd geveld. Ook voor het Hof van Beroep werden de betrokken verhuurders veroordeeld.

Tegen het arrest geveld door het Hof van Beroep in Antwerpen werd een cassatieverzoek ingediend. Dit verzoekschrift werd door het **Cassatiehof** verworpen.

### 3. Gerechtelijke uitspraken

Van ongeveer de helft van de vonnissen en arresten beschikte de Wooninspectie, op het moment van de redactie van het derde jaarverslag, over informatie betreffende hun inhoud. Op basis hiervan kunnen een aantal voorlopige vaststellingen worden geformuleerd.

Een eerste vaststelling is dat **dagvaarding ook effectief leidt tot de veroordeling** van de verhuurder. Ook in beroep wordt de veroordeling aangehouden.

In de vonnissen en arresten worden steeds **geldboetes** opgelegd, gaande van de minimale boete van 500 euro tot de maximale boete van 50.000 euro van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. Wanneer het aantal geverbaliseerde wooneenheden groot is, wordt een hogere geldboete opgelegd. Zo worden de verhuurders met meer dan 20 geverbaliseerde wooneenheden beboet met de maximum geldboete.

Een tweede vaststelling is dat bij gecumuleerde misdrijven eveneens **gevangenisstraffen** worden uitgesproken op basis van artikel 77bis van de vreemdelingenwetgeving. Er worden gevangenisstraffen van één tot drie jaar uitgesproken, doorgaans met uitstel of voorwaardelijk.

Een laatste vaststelling betreft de **verbeurdverklaring van de goederen** die voortvloeien uit het misdrijf.

De **huurinkomsten** worden quasi altijd aangeslagen, op basis van art. 42, 3° van het Strafwetboek. De bedragen schommelen hier tussen de 750 en 235.000 euro. Indien de verhuurder een groot aantal slechte wooneenheden verhuurt, loopt het bedrag van de huurgelden die verbeurd verklaard worden snel hoog op.

In twee ernstige vallen werden ook de **panden verbeurd verklaard** op basis van de vreemdelingenwet. Voor 1 verhuurder betrof het 2 panden, voor een andere verhuurder ging het om 7 panden.

Als conclusie kan worden gesteld dat de gevallen die voor de rechtbank zijn gedaagd vaak tot zeer ernstige veroordelingen leiden. De rechterlijke uitspraken worden door de Vlaamse Wooninspectie dan ook beschouwd als een ernstig signaal naar verhuurders die misbruiken in stand willen houden.

#### 4. Gerechtelijke opvolging van de dossiers

De dossiers aangaande de inbreuken worden op gerechtelijk niveau doorgaans gebundeld per verhuurder. Het betreft zowel de bundeling van de processen-verbaal per wooneenheid, opgemaakt door de Wooninspectie, als de processen-verbaal opgemaakt door andere politionele diensten in het kader van aanverwante misdrijven.

In het totaal, voor de drie werkjaren samen, werden dossiers opgemaakt tegen 244 verhuurders, waarvan 123 in het derde werkjaar.

Van het totaal aantal geverbaliseerde verhuurders is **69 % van de dossiers (169 verhuurders) nog in onderzoek**, of is de actuele stand van zaken nog niet bekend bij de Vlaamse Wooninspectie. Dit hoog aantal wordt mee verklaard door het groot aantal nieuwe verhuurders en dossiers in het derde werkjaar.

Van het totaal aantal geverbaliseerde verhuurders is **19 % veroordeeld of gedagvaard (46 verhuurders)**. Dit toont aan dat de gerechtelijke instanties daadwerkelijk overgaan tot het vervolgen van de verhuurders.

**11% van de dossiers is geseponeerd (26 verhuurders)**. Hierbij is voor de helft de seponering gebaseerd op basis van regularisatie (de verhuurder heeft namelijk, alvorens gedagvaard te zijn, de gebreken aan de woning hersteld) of op het feit dat de Wooninspectie bij het onderzoek ter plaatse geen gebreken heeft vastgesteld. Voor de andere seponeringen zijn de motieven niet bekend bij de Wooninspectie.

**In 1% van de dossiers (3 verhuurders) werd een minnelijke schikking** voorgesteld.

Deze cijfers tonen aan dat het derde werkjaar van de Wooninspectie inzake gerechtelijke opvolging voornamelijk een overgangsjaar is.

Van de in totaal 244 geverbaliseerde verhuurders werd voor 75 verhuurders een gerechtelijke beslissing genomen (veroordelingen, dagvaardingen, seponering, minnelijke schikking). Van deze 75 verhuurders werd 61% gedagvaard of gevonnist, waarbij vaak ernstige straffen werden opgelegd (cfr. supra). In 35% van de gevallen is overgegaan tot het seponeren van de aanklacht (onder meer op basis van regularisatie) en in 4% werd een minnelijke schikking voorgesteld.

## V. BELEIDSAANBEVELINGEN EN UITDAGINGEN VOOR DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

### 1. Realisaties

Reeds in de vorige jaarrapporten werd aangehaald dat zowel in de Vlaamse Wooncode als in het Kamerdecreet weinig aandacht uitgaat naar het strafrechtelijke instrumentarium. In vergelijking met andere handhavingsdomeinen is dit een opvallend gegeven. Naast de gevallen waarin een huiszoeking mogelijk is, worden in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet enkel het misdrijf en de strafmaat bepaald.

Via een decretaal initiatief van het Vlaamse parlement werden in het voorjaar 2004 een aantal wijzigingen aan het strafrechtelijk instrumentarium doorgevoerd.

Vooreerst werd in de Vlaamse Wooncode de geldboete voor het verhuren van niet-conforme woningen fors opgetrokken tot een geldboete van minimum 500 en maximum 50.000 euro. De decreetgever heeft hierbij de geldboete afgestemd op de bepalingen van het Kamerdecreet. Deze gelijkschakeling maakt een einde aan een onlogische situatie. Het is immers moeilijk verdedigbaar dat een verhuurder van bijvoorbeeld een studio met een lagere boete bestraft wordt dan de verhuurder van een kamer, indien de woonkwaliteit in beide gevallen even slecht is.

Een tweede wijziging betreft het strafbaar stellen van het verhuren van panden die geen woonbestemming hebben en die functioneel volledig ontoereikend zijn. Het verhuren met het oog op bewoning van onder meer werfcontainers, stallen, loodsen, waarbij de veiligheid of de gezondheid van de bewoners ernstig in het gedrang komt, kan voortaan worden bestraft met een geldboete van 500 tot 50.000 euro. Door deze wijziging is voortaan geen enkele twijfel meer mogelijk omtrent het materiële toepassingsgebied van de strafbepalingen inzake woonkwaliteit. Immers, voordien bestond het materieel toepassingsgebied enkel uit het onroerend goed (of een deel ervan, zoals bijvoorbeeld een kamer) dat hoofdzakelijk een woonbestemming had. Het toepassingsgebied is door deze wijziging expliciet verruimd.

Een derde wijziging is van juridisch-technische aard. De ambtenaren van de Wooninspectie die reeds de bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie hebben worden eveneens de hoedanigheid van hulpofficier van de procureur toegekend. Hierdoor kunnen deze ambtenaren, wat hun bevoegdheidsdomein betreft, door de gerechtelijke instanties rechtstreeks met specifieke opdrachten worden belast.

Deze wijzigingen houden ongetwijfeld een verbetering in van het instrumentarium ter beschikking van de Wooninspectie, maar met het oog op een grotere operationele slagkracht dient bijkomend een aantal andere initiatieven te worden genomen.

### 2. Aangekondigde beleidsinitiatieven

In het Vlaamse regeerakkoord van juli 2004 wordt aangekondigd dat huisjesmelkerij kordaat zal worden aangepakt, de werking van de Wooninspectie zal worden verbeterd en uitgebouwd met aangepaste instrumenten. Ook een heroriëntering en uitbreiding van het huursubsidiestelsel is voorzien.

In de beleidsnota 2004-2009 van de minister van Wonen worden op dit vlak reeds nieuwe initiatieven aangekondigd.

De bepalingen in het regeerakkoord en in de beleidsnota van de minister van Wonen inzake woonkwaliteitsbewaking en herhuisvesting worden weergegeven in bijlage 2.

### 3. Beleidsaanbevelingen

#### 3.1 Versterkt handhavingsinstrumentarium

Een betere aansluiting met het instrumentarium van andere gewestelijke inspectiediensten en met de federale wetgeving is aangewezen. Dit wordt in onderstaande aanbevelingen toegelicht.

##### 3.1.1 De herstellvordering

De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet streven ernaar dat elkeen in een kwaliteitsvolle woning kan wonen. De verhuurder die de minimumkwaliteitsnormen niet naleeft kan via strafrechtelijke weg een geldboete worden opgelegd. Maar deze gerechtelijke sanctie fungeert juridisch niet als herstelmaatregel. Hierdoor houdt de veroordeling juridisch geen waarborgen in voor het effectieve herstel van de woning door de verhuurder. Momenteel ontbreekt in de regelgeving van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet de mogelijkheid om een herstellvordering op te leggen aan de verhuurder.

De herstellvordering is een krachtig instrument om via gerechtelijke weg het herstel van de woning af te dwingen. Bij de herstellvordering kunnen uitvoeringstermijnen worden voorzien en kan een dwangsom worden opgelegd bij niet-uitvoering. In functie van de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid is een streven naar herstel minstens even essentieel als het sanctioneren van de verhuurder. Het vorderen van de woonconformiteit en het hergebruik van de woning voor de woningmarkt sluiten immers veel nauwer aan op het Vlaamse woonbeleid en zijn vanuit beleidsmatig oogpunt dan ook aangewezen om in de regelgeving op te nemen.

Overigens is in andere beleidsdomeinen waarbij strafrechtelijk wordt opgetreden vanuit de gewestelijke overheid, een herstellvordering doorgaans wel in de regelgeving opgenomen (onder meer in de beleidsdomeinen ruimtelijke ordening en milieu).

##### 3.1.2 Afgestemde gewestelijke en federale maatregelen

In 2004 werden ook op federaal vlak een aantal beslissingen genomen die in de toekomst een belangrijke impact zullen hebben op zowel de aanpak van huisjesmelkerij, als op de operationele werking van de Wooninspectie.

Op 9 juli 2004 nam de **federale ministerraad een principiële beslissing om een aantal specifieke misdrijven op te nemen in het strafwetboek, onder meer het misdrijf inzake huisjesmelkerij**<sup>21</sup>. De opname in het strafwetboek kadert in de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Niettegenstaande het misdrijf inzake huisjesmelkerij wordt opgenomen in het strafwetboek naar aanleiding van een globale strafrechtelijke regeling inzake mensenhandel en mensensmokkel, zal huisjesmelkerij toch als een autonoom misdrijf vastgesteld kunnen worden.

Tot op heden wordt op federaal vlak huisjesmelkerij strafbaar gesteld op basis van de vreemdelingenwetgeving (art. 77 bis). Zoals hoger aangehaald lopen de acties van de Wooninspectie vaak in gecoördineerd verband met andere diensten. De Vlaamse Wooninspectie verbaliseert het misdrijf dat opgenomen is in de Vlaamse Wooncode of Kamerdecreet. De politionele diensten verbaliseren de andere misdrijven, waaronder ook het misdrijf bepaald in art. 77bis van de vreemdelingenwetgeving. In deze gevallen wordt een gezamenlijk gerechtelijk dossier opgesteld en wordt de vervolging op basis van verschillende rechtsgronden opgestart.

De vreemdelingenwetgeving stelt - op vlak van huisvesting - het misbruik van de kwetsbare positie van vreemdelingen met een precair statuut strafbaar. Er is pas sprake van een misdrijf wanneer het misbruik gepaard gaat met het realiseren van een abnormaal profijt. Het abnormaal profijt kan als constitutief element van het misdrijf op onbetwistbare wijze worden aangetoond via de inbreuk op de

---

<sup>21</sup> Ten grondslag van deze beslissing liggen een aantal Europese richtlijnen die moeten omgezet worden in nationale wetgeving. Deze maatregelen kaderen dan ook in de implementatie van de Europese richtlijnen terzake.



gewestelijke normen. Immers, de inbreuk op de gewestelijke woonnormen brengt juridisch met zich mee dat de woning niet verhuurd mag worden. Het genereren van elke huurwinst is vanuit dit oogpunt steeds een abnormaal profijt. De processen-verbaal van de Wooninspectie werken dan ook versterkend om het misdrijf, bepaald in artikel 77bis vreemdelingenwetgeving, aan te tonen.

De sancties en de maatregelen die kunnen genomen worden in het kader van artikel 77bis vreemdelingenwetgeving zijn veel krachtiger dan wat voorzien is in het gewestelijk instrumentarium. Vooreerst is de strafmaat hoger (maximum 125.000 euro) en kunnen gevangenisstraffen van 1 tot 5 jaar worden opgelegd. Bovendien kunnen verzwarende omstandigheden in rekening worden gebracht, bijvoorbeeld wanneer de activiteit als gewoonte-activiteit wordt ontplooid. Ten tweede geldt een pakket aan omkaderende maatregelen, waarbij de woning kan verbeurd worden verklaard (of in beslag genomen). Ook kunnen de betrokken bewoners herhuisvest worden op kosten van de verhuurder.

Het instrumentarium van de Vlaamse Wooninspectie zou hierop moeten worden afgestemd en gelijkaardige maatregelen dienen te worden opgenomen in de Vlaamse Wooncode en Kamerdecreet.

In het voorliggend wetsontwerp dat huisjesmelkerij opneemt in het strafwetboek worden gelijkaardige straffen en omkaderende maatregelen voorzien als in de vreemdelingenwetgeving. Maar waar het toepassingsgebied van de vreemdelingenwetgeving nog strikt beperkt is, wordt in **het voorliggend wetsontwerp het toepassingsgebied uitgebreid tot iedereen die het slachtoffer is van een aangeboden slechte woning. De verregaande uitbreiding van het toepassingsgebied onderstreept andermaal de noodzaak aan gelijke maatregelen in het gewestelijke als federale instrumentarium.**

In voormeld ontwerp van wet is het centrale begrip de notie 'misbruik'<sup>22</sup> en wordt het misdrijf inzake huisjesmelkerij omschreven als "het misbruik maken van andermans kwetsbare positie ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve situatie of precaire sociale toestand door een onroerend goed te verhuren, te verkopen of ter beschikking te stellen met het oog op een abnormaal profijt". Het hoofdcriterium van het misdrijf, met name het abnormaal profijt, is ook hier gelijk aan dat van artikel 77bis van de vreemdelingenwetgeving<sup>23</sup>. Waarschijnlijk zal, door de uitbreiding van het toepassingsgebied, veel meer een beroep worden gedaan op de Wooninspectie, om de schending van de gewestelijke normen vast te stellen en om de PV's aan te wenden in het kader van de bewijslast van het federaal bepaalde misdrijf.

**Naast het verhuren van een niet-conforme woning, dient in de Vlaamse Wooncode ook het "ter beschikking stellen" van een niet-conforme woning strafbaar te worden gesteld.** Het "ter beschikking stellen" van een niet-conforme wooneenheid is reeds strafbaar volgens het Kamerdecreet en wordt ook strafbaar gesteld in het federale wetsontwerp inzake huisjesmelkerij. Ook hier is bijgevolg een gelijkschakeling noodzakelijk. De praktijk toont immers aan dat de "betaling van de huur" niet steeds gebeurt volgens de bepalingen van een huurcontract, maar via allerlei vormen van tegenprestaties (ondermeer zwartwerk). Niet-conforme woningen worden in dit geval door de verhuurder ter beschikking gesteld zonder een huurcontract. Ook deze gevallen moeten strafrechtelijk kunnen worden aangepakt.

De toekomstige opname van huisjesmelkerij in het strafwetboek doet vragen rijzen naar **de praktische aanpak en de samenwerking van de Vlaamse Wooninspectie met de verschillende federale diensten terzake**. In het federale regeerakkoord van 23 juli 2003 wordt een interministeriële conferentie inzake huisvesting in het vooruitzicht gesteld. Via dit forum zullen de federale en de gewestelijke overheid de raakvlakken vanuit hun respectievelijke bevoegdheidsdomeinen bespreken en behandelen. De globale aanpak en de vragen omtrent de mogelijke bevoegdheid van de gewestelijke wooninspecteurs in het kader van de vaststelling van het federale misdrijf inzake huisjesmelkerij, kunnen op deze conferentie worden voorgelegd. Ter voorbereiding hiervan is de

---

<sup>22</sup> Het misbruik wordt op een dusdanige manier georganiseerd, dat de betrokken persoon geen andere keuze heeft dan zich te laten misbruiken

<sup>23</sup> Wanneer huisjesmelkerij in het strafwetboek wordt opgenomen, zal het artikel 77bis van de vreemdelingenwetgeving worden opgeheven.

Vlaamse Wooninspectie reeds gestart met de analyse van de impact van het wetsontwerp op haar werking en op de positie van de Wooninspectie in deze vernieuwde juridische context.

### **3.2 Herhuisvesting van de bewoners**

Het beleid inzake ongeschikte en onbewoonbare woningen was tot op heden vooral gericht op de verbetering van het woonpatrimonium op de private huurmarkt. Woonkwaliteitsbewaking richt zich op het detecteren van de gebreken van de woning en op het sanctionerend optreden via het opleggen van een heffing in het kader van de “heffing op leegstand en verkrotting”. Via het strafrechtelijk optreden door de Wooninspectie bestaat er ook de mogelijkheid tot het opleggen van strafrechtelijke sancties.

De sanering van het slechtste segment op de private huurmarkt dient echter ook te worden geflankeerd door begeleidende maatregelen voor de bewoners. Een beleid gericht op de verbetering van de woonsituatie van de bewoners van onbewoonbare panden moet echter nog grotendeels ontwikkeld worden. De herhuisvesting van de bewoners vormt een belangrijk knelpunt in zowel de administratieve als de strafrechtelijke procedure.

Dit probleem werd reeds omstandig uiteengezet in diverse rapporten en meerder voorstellen werden reeds geformuleerd<sup>24</sup>. De hoofdlijnen ervan worden in het kort toegelicht.

De Vlaamse Wooncode legt de taak tot herhuisvesting bij de burgemeesters, maar hiertoe ontbreken voorsnog de noodzakelijke instrumenten. De stedelijke diensten melden dat het zeer moeilijk is om de bewoners binnen een redelijke termijn kwalitatief te herhuisvesten. Begeleidende maatregelen dienen een oplossing te bieden voor de huisvestingssituatie van de betrokken bewoners door een goed alternatief aan te bieden, namelijk de toegang tot betaalbare én kwalitatieve woningen mogelijk te maken.

Hierin kan zowel de sociale als de private huurmarkt een rol spelen. Binnen de sociale huisvesting kan de erg restrictieve prioriteitsregel voor het toewijzen van een sociale woning versoepeld worden voor bewoners van onbewoonbare woningen. Actueel komt nauwelijks 2% van de bewoners in aanmerking voor deze prioriteitsregel. Voorgesteld wordt om prioriteit toe te kennen aan bewoners van onbewoonbaar verklaarde woningen, bewoners van ongeschikte woningen met ernstige gebreken (minimum 2 problemen van categorie III of minstens 50 strafpunten), bewoners van overbewoond verklaarde woningen (op basis van de Vlaamse Wooncode) en bewoners van panden die niet bestemd zijn voor bewoning.

Ook dient het huidige huursubsidiestelsel, gericht op de private huurmarkt, geactualiseerd en geënt te worden op het luik kwaliteitsbewaking van de Vlaamse Wooncode. Actueel wordt slechts aan 17% van de bewoners van onbewoonbaar verklaarde woningen een huursubsidie toegekend.

Hiernaast kan ook de realisatie van noodwoningen gestimuleerd en ondersteund worden. Hierdoor kunnen de bewoners na de onbewoonbaarverklaring van hun huurwoning, tijdelijk herhuisvest worden in transitwoningen. Het verblijf in deze transitwoningen is tijdelijk, in afwachting van een definitieve herhuisvesting in een betaalbare én kwalitatieve woning.

Ook kunnen er aan de burgemeesters meer mogelijkheden geboden worden om te kunnen voldoen aan de decretaal opgelegde herhuisvestingsplicht.

Binnen de strafrechtelijke procedure kan de mogelijkheid worden voorzien om te herhuisvesten op kosten van de verhuurder (naar analogie van de maatregelen voorzien in de vreemdelingenwetgeving). Hierbij worden de kosten voor herhuisvesting verhaald op de verhuurder, die verantwoordelijk is voor

---

<sup>24</sup> Het geheel van beleidsaanbevelingen inzake de maatregelen voor de herhuisvesting van de bewoners werd uiteengezet in het rapport : ‘Herhuisvesting bij onbewoonbaar verklaarde woningen. Knelpunten en krachtlijnen voor mogelijke oplossingen’, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen, Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, Woonkwaliteitsbewaking, i.s.m. Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, Commissie Huisvesting, 2003.

de slechte woontoestand van de huurders. De maatregel kan worden beperkt in de tijd (bijvoorbeeld zes maand), waarbinnen naar een duurzame oplossing kan worden uitgekeken voor de bewoners. In de administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid kan aan de burgemeester meer armslag gegeven worden om het daadwerkelijk laten uitvoeren van herstelwerken op kosten van de verhuurder. Hierbij laat de burgemeester, op kosten van de verhuurder, de gebreken herstellen die een ernstig risico inhouden voor de bewoners (bijvoorbeeld CO-risico en elektrocutie). Indien de verhuurder de herstellingswerken niet betaalt, moet worden onderzocht in hoeverre de huurprijs rechtstreeks kan worden aangewend ter betaling.

### **3.3 Een slagkrachtigere Wooninspectie**

Zoals hoger aangehaald werd in het derde werkjaar voor heel wat wooneenheden een proces-verbaal opgesteld. In het bijzonder blijft de activiteitsgraad hoog in de grootsteden, maar ook daarbuiten treedt de Vlaamse Wooninspectie meer en meer op. In het totaal werden in het derde werkjaar 666 processen-verbaal opgesteld. Met het huidig personeelsbestand is hiermee een administratief plafond bereikt.

Het officieel personeelskader van de Vlaamse Wooninspectie bestaat uit 10 personeelsleden. In elke provincie is er op het kader een team voorzien van twee personen : een coördinator en een technisch onderzoeker (een administratieve medewerker is niet voorzien). In de praktijk wordt het officiële kader uitgebreid met een aantal tijdelijke personeelsleden (in vervangingscontracten) die de operationele werking versterken. Het officiële personeelskader wordt in de praktijk eveneens aangevuld met een aantal personeelsleden die centraal worden ingezet (onder meer de hoofdcoördinator).

Het officiële kader, zelfs aangevuld met de tijdelijk aangestelde personeelsleden, blijkt op het terrein niet voldoende capaciteit te genereren om te kunnen voldoen aan alle vragen tot woningonderzoeken. De werking is overigens behoorlijk intensief omdat de woningonderzoeken steeds vooraf moeten worden gepland en georganiseerd, en nadien moet een omstandig gerechtelijke dossier worden opgemaakt (het PV met onder meer de verhoren, een planschets van de woning, een fotodossier, desgevallend het voorafgaand administratief dossier, etc.).

Ook tijdens het derde werkjaar is waar mogelijk de personeelscapaciteit in beperkte mate uitgebreid door het aanstellen van personen met tijdelijke contracten. Om in eerste instantie de problematiek van de grootsteden Antwerpen en Gent beter te kunnen aanpakken, worden de bijkomende tijdelijke personeelsleden ingezet in de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen.

Zelfs met bijkomend personeel kon de Wooninspectie het afgelopen jaar de toevloed niet volgen. Het behelpen via een tijdelijke verhoging van de personeelscapaciteit brengt weliswaar enigszins soelaas, maar kan onmogelijk als een duurzame oplossing doorgaan. Een substantiële toename van de personeelscapaciteit op het kader van de Vlaamse Wooninspectie is aangewezen. De uitbreiding van het personeelsbestand werd uitdrukkelijk ondersteund door de motie van het Vlaamse parlement op 3 maart 2004, die met eenparigheid van stemmen werd aanvaard.

Deze toename zal meer dan noodzakelijk zijn, gelet op de toekomstige uitdagingen. Ten eerste wordt in de grootsteden geopteerd voor een meer systematische screening van risicobuurtten. Zo wordt door de stad Antwerpen het project 'krot spot' gelanceerd. Een aantal hiertoe specifiek opgerichte teams zullen in de risicobuurtten stelselmatig de kwaliteit van de woningen nagaan. Ook Gent wenst een dergelijke werkwijze te hanteren. Deze nieuwe aanpak zal ongetwijfeld een invloed hebben op het aantal dossiers. Een tweede uitdaging betreft de hoger geschetste opname van huisjesmelkerij in het strafwetboek. Momenteel verloopt reeds een groot deel van de acties van de Vlaamse Wooninspectie in samenhang met de opsporing van de misdrijven in het kader van de vreemdelingenwetgeving. Door het toepassingsgebied te verruimen zal veel meer dan in het verleden een beroep worden gedaan op de Wooninspectie. Ten derde dient het actieterrein in de regionale steden en gemeenten te worden uitgebreid en geconsolideerd.

Niet enkel is er nood aan uitbreiding van het aantal operationele teams, maar evenzeer aan administratieve medewerkers die kunnen instaan voor de opmaak van de administratief-gerechtelijke dossiers. Daarnaast is eveneens een deskundige noodzakelijk om een vorm van nazorg voor de bewoners uit te bouwen, in het bijzonder voor de grootsteden. Immers, de acties stoppen niet met het onderzoek van de woning en met de verhoren van de bewoners en de verhuurder. De bewoners dienen op allerlei vlak te worden begeleid, onder meer in hun zoektocht naar een nieuwe woning. De deskundige dient hierbij te overleggen met de betrokken instanties en het proces van de nazorg in goede banen te leiden.

## VI. BESLUIT

Het derde werkjaar van de Vlaamse Wooninspectie wordt gekenmerkt door een consolidatie van de werkwijze in de grote steden en een uitbreiding van de acties in kleinere steden en gemeenten. De activiteitsgraad is het afgelopen werkjaar sterk toegenomen. In het totaal werden voor 666 wooneenheden een proces-verbaal opgemaakt. Dit is quasi een verdubbeling tegenover het voorgaande werkjaar. Voornamelijk in de grootsteden blijft de Wooninspectie het meest actief, maar ook in vijftig kleinere steden en gemeenten zijn er reeds acties door de Vlaamse Wooninspectie opgezet.

De acties worden in de helft van de gevallen in samenwerking met andere partners uitgevoerd, in het bijzonder de stedelijke diensten en de politie. Eén actie op vier is op aanvraag van de gerechtelijke instanties. Het betreft vaak een gecumuleerde problematiek, waarbij het woonmisdrijf samen met andere misdrijven wordt geverbaliseerd. Er is voornamelijk is er een samenhang met het misdrijf bepaald in de vreemdelingenwetgeving.

De onderzochte woningen zijn doorgaans van erg slechte woonkwaliteit. In bijna vier op de vijf gevallen is de woning volledig onbewoonbaar. De bewoners worden geconfronteerd met meerdere ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's, zoals gevaar voor elektrocutie, brand of CO-vergiftiging. In bijna de helft van de gevallen worden meer dan 50 strafpunten toegekend. Desondanks worden deze woningen verder verhuurd, ook al is de verhuurder aangemaand zich in regel te stellen. Een derde van de woningen is reeds, voorafgaand aan het onderzoek door de Wooninspectie, via de administratieve procedure ongeschikt of onbewoonbaar verklaard.

De aangetroffen bewoners vertonen een zwak sociaal-economisch profiel. Het betreft hoofdzakelijk vreemdelingen, maar ook kansarme Belgen worden aangetroffen. In bijna de helft van de gevallen betreft het alleenstaanden die aangewezen zijn op een klein kamertje of een studio. De bewoners betalen voor hun onbewoonbare woning hoge huurprijzen : gemiddeld 306 euro voor een eengezinswoning, 282 euro voor een appartement of studio, en 200 euro voor een kamer.

In het derde werkjaar zijn heel wat nieuwe dossiers geopend tegen malafide verhuurders. Er werden 123 nieuwe verhuurders geverbaliseerd, waaronder 15 vennootschappen. Tegen 43% van de verhuurders werden meer dan vier processen verbaal opgesteld. Dit wijst op het seriële aspect van huisjesmelkerij, waarbij meerdere slechte wooneenheden worden verhuurd.

Het aantal gerechtelijke uitspraken is in het derde werkjaar toegenomen. Tegen 27 verhuurders is in het derde werkjaar een vonnis uitgesproken. Doorgaans worden strenge straffen uitgesproken, waarbij hoge geldboetes en de verbeurdverklaring van de huurgelden worden opgelegd. In geval van cumul van de woonmisdrijven met de misdrijven bepaald in de vreemdelingenwetgeving, worden eveneens gevangenisstraffen uitgesproken. Deze laatste zijn wel meestal voorwaardelijk of met uitstel. De Vlaamse Wooninspectie stelt vast dat de gerechtelijke uitspraken onderstrepen dat huisjesmelkerij een ontoelaatbare praktijk vormt, die een strenge bestraffing rechtvaardigt. Het volgend werkjaar zal blijken of dit in een toenemend aantal vonnissen kan worden bevestigd.

In dit jaarrapport worden ook een aantal beleidsaanbevelingen geformuleerd op juridisch-technisch vlak. Een meer slagkrachtig instrumentarium moet ertoe bijdragen de strijd tegen huisjesmelkerij efficiënter verder te zetten. Voor de herhuisvesting van de bewoners dienen begeleidende maatregelen te worden genomen. Ook wordt extra aandacht gevraagd voor de ontoereikende personeelscapaciteit van de Vlaamse Wooninspectie, waarvoor een substantiële uitbreiding van het kader aangewezen is.

De Vlaamse Wooninspectie hoopt met dit rapport ertoe bij te dragen om de aanpak van huisjesmelkerij verder effectief uit te bouwen. Hopelijk kan het rapport eveneens inspirerend werken voor de beleidsverantwoordelijken opdat de nodige impulsen worden gegeven om het ruimere kader te optimaliseren.

**BIJLAGE 1 :**  
**Overzicht geverbaliseerde wooneenheden in 50 steden en gemeenten, per**  
**provincie (3 werkjaren samen)<sup>25</sup>**

	<b>Panden</b>	<b>WE</b>
<b><i>Provincie Antwerpen</i></b>		
Borsbeek	3	3
Brasschaat	1	1
Geel	2	2
Lier	6	13
Mechelen	19	47
Meerhout	1	1
Puurs	2	4
Turnhout	1	1
Wuustwezel	1	6
<b>TOTAAL</b>	<b>36</b>	<b>78</b>
<b><i>Provincie Oost-Vlaanderen</i></b>		
Aalst	5	20
Berlare	1	2
Denderleeuw	1	1
Dendermonde	1	3
Geraardsbergen	1	1
Kluisbergen	2	2
Lokeren	4	6
Lovendegem	1	1
Melle	1	4
Nazareth	1	7
Sint-Gillis-Waas	1	1
Stekene	1	1
Temse	3	3
<b>TOTAAL</b>	<b>23</b>	<b>52</b>
<b><i>Provincie West-Vlaanderen</i></b>		
Blankenberge	1	1
Brugge	1	1
Heuvelland	1	1
Ieper	1	1
Ingelmunster	2	6
Izegem	2	2
Knokke-Heist	2	8
Kortrijk	2	4
Moorslede	1	4
Oostende	10	17
<b>TOTAAL</b>	<b>23</b>	<b>45</b>

<sup>25</sup> 50 andere steden en gemeenten, buiten de grootsteden Antwerpen en Gent.

<b><i>Provincie Limburg</i></b>		
Beringen	1	3
Bocholt	2	2
Genk	4	22
Gingelom-Jeuk	1	4
Hasselt	6	32
Herk-de-Stad	6	18
Heusden-Zolder	7	29
Kinrooi	1	1
Lommel	1	1
Maasmechelen	1	1
Sint-Truiden	21	70
Tessenderlo	2	3
Tongeren	1	1
<b><i>TOTAAL</i></b>	<b>54</b>	<b>187</b>
<b><i>Provincie Vlaams-Brabant</i></b>		
Asse	1	10
Kortenaken	1	2
Leuven	1	1
Tienen	4	4
Sint-Genesius-Rode	1	8
<b><i>TOTAAL</i></b>	<b>8</b>	<b>25</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>	<b>144</b>	<b>387</b>

**BIJLAGE 2 :**  
**Woonkwaliteitsbewaking en herhuisvesting in het**  
**Vlaamse regeerakkoord 2004-2009 en in de**  
**Beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2004-2009**

---

**Vlaams regeerakkoord 2004-2009**<sup>26</sup>

***Woonkwaliteit verbeteren***

"Huisjesmelkerij wordt kordaat aangepakt. De strijd tegen leegstand en verkrotting en huisjesmelkerij vergt een goed uitgebouwde Wooninspectie, die over aangepaste instrumenten beschikt. We verbeteren de werking van de Wooninspectie."

***Betaalbaar huren***

"Het stelsel van huursubsidies wordt geheroriënteerd naar een uitgebreider systeem van huurtoelagen op basis van volgende principes :

- selectiviteit qua doelgroep;
- in principe automatische toekenning;
- beperkt in de tijd (te moduleren voor gepensioneerden);
- optrekken van het inkomensplafond, waarbij "huisvestingsval" vermeden wordt, en van de maximumhuurprijs, eventueel regionaal te differentiëren;
- koppeling aan een redelijke huurprijs en aan kwaliteitsnormen;
- zittende huurders die aan de voorwaarden voldoen, krijgen ook zonder verhuis een huursubsidie voor zover ze wonen in een huurwoning waarvoor de overheid een tegemoetkoming toekent (renovatiepremie aan verhuurder, sociaal verhuurkantoor, woonbevak);
- geen automatische stopzetting bij een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring;
- moet ten goede komen van de huurder.

De heroriëntering en uitbreiding geschiedt gefaseerd. Ze volgen een groeipad dat vertrekt vanuit de bijsturing en uitbreiding van het huidig stelsel van verhuissubsidies".

---

<sup>26</sup> Regeerakkoord 2004- 2009 van de Vlaamse regering, "Vertrouwen geven, verantwoordelijkheid nemen", juli 2004.



## **Beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2004-2009**<sup>27</sup>

### ***Woonkwaliteit verbeteren***

#### ***Wonen in slechte omstandigheden en huisjesmelkerij***

##### *Slagkrachtiger inspectiedienst: Huisjesmelkerij kordaat blijven aanpakken.*

De Vlaamse Wooninspectie treedt strafrechtelijk op tegen het verhuren van onbewoonbare woningen. Meer dan driekwart van de woningen die door de Vlaamse Wooninspectie werden onderzocht, waren volledig onbewoonbaar en vertoonden meerdere ernstige risico's voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners. Deze flagrante gevallen van huisjesmelkerij worden op versterkte wijze aangepakt. De Wooninspectie zal slagkrachtiger uitgebouwd worden en het personeelsbestand substantieel verhoogd. Door deze verhoogde controlecapaciteit moet de Wooninspectie effectiever en efficiënter kunnen ingaan op de vragen van de steden, de politie en de gerechtelijke autoriteiten.

Mede doordat huisjesmelkerij een complexe problematiek is - vaak verbonden met een aantal problemen die tot de bevoegdheid behoren van de federale overheid - wordt de strijd tegen huisjesmelkerij op een structurele wijze en in samenspraak met de politionele, stedelijke diensten en de parketten georganiseerd. Een gezamenlijke aanpak is des te meer aangewezen van zodra huisjesmelkerij door de federale overheid als apart misdrijf in het strafwetboek zal worden opgenomen (zie ook de federale beslissing inzake voorontwerp van wet tot wijziging diverse bepalingen met het oog op de versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel).

##### *Versterkt instrumentarium*

Het beschikbare instrumentarium van de Wooninspectie is uiterst beperkt. Decretaal is enkel het wanbedrijf en de strafmaat omschreven. Het beschikbare instrumentarium wordt verbeterd en uitgebreid.

De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet voorzien in minimale normen inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit, waaraan elke woning moet voldoen. Het instrument om de toestand van de woning of kamer te toetsen aan deze normen, wordt gevormd door het technisch verslag, waarin een 40-tal criteria werden opgenomen. Hierdoor kan bepaald worden of een woning als ongeschikt of onbewoonbaar moet gekwalificeerd worden.

Inmiddels werd het technisch verslag gedurende 6 jaar intensief gehanteerd. Uit de toepassing in de praktijk is gebleken dat er nog een aantal lacunes bestaan in de beoordeling van de kwaliteit van de woning. In de actuele gewestelijke beoordeling van de kwaliteit van de woning worden een aantal criteria die bepalend zijn voor de woonkwaliteit onvoldoende in rekening gebracht. Diverse instanties die werkzaam zijn op het terrein van woonkwaliteitsbewaking wijzen erop dat het technisch verslag als instrument moet worden aangepast en de minimale normen moeten worden opgetrokken. Een meer genuanceerde technische benadering en verslaggeving, ook inzake de niet-naleving van de vereisten m.b.t. de brandveiligheid, dringen zich op. Het technisch verslag als grond ter beoordeling en de methodiek van puntentoekening wordt behouden, maar een aantal rubrieken worden verfijnd of nauwer aangesloten op de decretale vereisten. Zo dienen de gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen en de gemeenschappelijke keukeninrichting eveneens te worden beoordeeld. In geval zich risico's stellen voor de bewoners moeten deze worden geacteerd, wat in de huidige technische benadering niet het geval is.

---

<sup>27</sup> Beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2004-2009, Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, november 2004.

Vanuit de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid is niet enkel het verbaliseren van het misdrijf van belang, maar moet evenzeer de woning hersteld kunnen worden en na verbetering terug op de woonmarkt worden gebracht. Daarom is het ook aangewezen en dient het onderzocht te worden om de mogelijkheid te voorzien van een gerechtelijk afdwingbaar herstel. Een herstelling kan bijvoorbeeld worden opgelegd indien de woning meerdere zware gebreken vertoont of de verhuurder meerdere slechte woningen in zijn bezit heeft. Met het oog op een te verbeteren woningkwaliteit is herstel onontbeerlijk. Een gerechtelijk afdwingbaar herstel fungeert in het strafrechtelijk optreden als een sluitstuk en garandeert een verbeterde woonkwaliteit. Maar ook in de administratieve procedure kan het verlenen van een herstelperiode als bijkomende maatregel worden gehanteerd. De burgemeester voorziet in het besluit een periode van herstel waarbij de veiligheidsrisico's moeten worden hersteld op uiterst korte termijn. De andere gebreken dienen te worden hersteld binnen de respijtperiode van een jaar. In geval de veiligheidsrisico's niet worden hersteld op korte termijn, zou de burgemeester dit moeten kunnen laten uitvoeren op kosten van de verhuurder.

Tevens moet de strafmaat meer worden gedifferentieerd naargelang de aard van het misdrijf en de hoedanigheid van de verhuurder (vennootschappen en verhuurders van meerdere slechte woningen). Met deze maatregelen wordt een congruent beleid tussen de federale en de gewestelijke overheid nagestreefd. Immers, in de federale aanpak van de misbruiken inzake verhuur van een onroerend goed aan kwetsbare personen met het oog op een abnormaal profijt, zijn telkens gelijkaardige maatregelen vooropgesteld en uitgewerkt. Een op elkaar afgestemd juridisch kader is een noodzakelijk voorwaarde voor gerichte en coherente aanpak.

#### Een actieve aanpak

Om huisjesmelkerij een halt toe te roepen is een meer actieve opsporing en een meer systematische aanmelding aangewezen. Een meer stelselmatige controle in het ondersegment van de huurmarkt moet worden uitgebouwd, ook in de administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid. In het bijzonder in de steden wordt een toename van het klein wonen vastgesteld. Hierbij worden woningen die vroeger bedoeld waren voor één gezin opgedeeld in meerdere kamers bestemd voor permanent wonen. Vaak getuigen deze woontoestanden van een ontstellend gebrek aan woonkwaliteit. Op vraag van de gemeente kan in samenwerking met een aantal betrokken actoren, een gerichte screening worden op touw gezet. Hierbij worden de risicopanden aan een controle onderworpen, eventueel na het afbakenen van sectoren zoals risicobuurtten in de negentiende-eeuwse gordel. Een meer actieve aanpak steunt op uitgebouwde samenwerkingsverbanden, waarbij gewestelijke en gemeentelijke diensten een gezamenlijke aanpak afspreken. In deze specifieke gebieden zal hierdoor een gericht beleid van een kwaliteitsverbetering van het patrimonium worden gevoerd en kan renovatie worden ondersteund vanuit de huisvestingsactoren onder meer via de toepassing van de bijzondere instrumenten. Tevens kan in een latere fase het renovatiebeleid rekening houden met deze territoriaal afgebakende sectoren. Het geheel dient te steunen op een uit te werken kader omtrent het klein wonen, waarbij actieve screening van specifieke risicobuurtten gekoppeld kan worden aan een gericht renovatiebeleid. Op deze manier wordt ook uitvoering gegeven aan de territoriale principes van de Vlaamse Wooncode.

#### Begeleidende maatregelen voor de bewoners

De sanering van het slechtste segment op de private huurmarkt dient te worden geflankeerd door begeleidende maatregelen voor de bewoners. Een beleid gericht op de verbetering van de woonsituatie van de bewoners van onbewoonbare panden moet nog grotendeels ontwikkeld worden.

Het ontbreken van adequate instrumenten voor de herhuisvesting van de bewoners is momenteel één van de grootste knelpunten in woonkwaliteitsbewaking. Actueel is het zeer moeilijk om bewoners van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen binnen een redelijke termijn kwalitatief te herhuisvesten. Begeleidende maatregelen dienen een oplossing te bieden voor de huisvestingssituatie

van de betrokken bewoners door een goed alternatief aan te bieden, namelijk de toegang tot betaalbare én kwalitatieve woningen mogelijk te maken. Hierin kan zowel de sociale als de private huurmarkt een rol spelen. Binnen de sociale huisvesting kan de erg restrictieve prioriteitsregel voor het toewijzen van een sociale woning versoepeld worden voor bewoners van onbewoonbare woningen. Ook wordt het huidige huursubsidiestelsel geactualiseerd en geënt op het luik kwaliteitsbewaking van de Vlaamse Wooncode. Eveneens zal worden onderzocht in hoeverre de kosten van de herhuisvesting of het remediëren van de veiligheidsrisico's kunnen worden verhaald op de verhuurder.

## ***Betaalbare woningen op de private huurmarkt***

### Huursubsidie

De roep vanuit het werkveld om in Vlaanderen een verruimd stelsel van huursubsidies in te voeren, is zeer groot. De voornaamste reden hiervoor is dat er in Vlaanderen een grote groep personen ernstige problemen ondervindt met betaalbaar en kwaliteitsvol wonen op de private huurmarkt. Huursubsidies kunnen bovendien niet alleen op korte termijn de nood lenigen, ze kunnen eveneens een belangrijke bijdrage leveren aan de doelstellingen van sociale vermenging en inbreidingsgerichtheid door het voorkomen van een concentratie van kwetsbare groepen in bepaalde wijken.

De problemen op de huurmarkt zijn niet algemeen, maar er bestaan diverse aanwijzingen dat aan de onderkant van de huurmarkt er woningen zijn van ondermaatse kwaliteit die verhuurd worden aan te hoge prijzen. Bovendien zijn het juist de zwakste sociaal-economische groepen die op dit marktsegment terecht komen. De problemen die er nu reeds zijn, en nog dreigen toe te nemen, zijn alleszins zodanig ernstig dat een doelgericht beleid zich opdringt.

In het onderzoek "Op weg naar een Vlaamse huursubsidie", verricht in het voorjaar 2004 door het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid, werd nagegaan in welke mate een huursubsidie naast andere beleidsinstrumenten een oplossing voor deze problemen kan bieden. Het onderzoek concludeert dat de sociale woningbouw de prioritaire optie blijft om het betaalbaarheidsprobleem in de ruime betekenis (kwaliteitsvol wonen tegen betaalbare prijs) op de huurmarkt op lange termijn op te vangen.

Niettegenstaande dat sociale woningbouw als het meest doelgerichte beleidsinstrument wordt beoordeeld, erkent men dat het bouwen van voldoende sociale woningen tijd vraagt. Een geactualiseerd en verruimd huursubsidiestelsel kan, aanvullend op de bouw van sociale huurwoningen, snel voor een grotere groep personen (tijdelijk) betaalbaar en kwalitatief wonen op de private huurmarkt waarborgen. De Vlaamse overheid betreft hiermee actief de private huurmarkt bij het sociale woonbeleid.

Het bestaande huursubsidiestelsel wordt geheroriënteerd en verruimd. Dit zal gefaseerd verlopen volgens een groeipad dat vertrekt vanuit de actualisatie van het huidige stelsel, dat dateert van 1991. In tweede instantie wordt het stelsel verruimd naar nieuwe doelgroepen.

In een eerste fase wordt het huidige huursubsidiestelsel geactualiseerd en geënt op het luik kwaliteitsbewaking van de Vlaamse Wooncode. Het betreft een stelsel onder de vorm van een "verhuissubsidie". Het verlenen van een huursubsidie wordt in de Vlaamse Wooncode afhankelijk gesteld van het verlaten van een ongeschikte woning ten voordele van een geschikte woning. Het stelsel heeft een sociale doelstelling gericht op de verbetering van de individuele situatie van de meest behoeftigen op de private markt. Het stelsel beoogt eveneens de verbetering van de kwaliteit van het patrimonium.

In een tweede fase wordt het stelsel van huursubsidies uitgebreid naar bepaalde categorieën van zittende huurders. Huurders van private huurwoningen waarvoor de overheid een tegemoetkoming toekent, kunnen een huursubsidie ontvangen indien ze aan de voorwaarden voldoen. Het betreft huurwoningen beheerd door de sociale verhuurkantoren, huurwoningen waarvoor een renovatiepremie aan de verhuurder werd toegekend en verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor, private huurwoningen gerealiseerd in het kader van de op te richten woonbevak of eventuele andere alternatieve

financieringen. Hierbij dient zeker ook de mogelijkheid aan bod te komen waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen private woningen in huur nemen en onderverhuren aan een sociaal doelpubliek.

De herziening van het huursubsidiestelsel is voorzien op basis van volgende principes :

- selectiviteit qua doelgroep;
- in principe automatische toekenning, voorzover dit operationeel mogelijk is;
- beperkt in de tijd (te moduleren voor gepensioneerden);
- optrekken van het inkomensplafond, waarbij "huisvestingsval" vermeden wordt, en van de maximumhuurprijs, eventueel regionaal te differentiëren;
- koppeling aan een redelijke huurprijs en aan kwaliteitsnormen;
- bewoners van ongeschikte woningen met ernstige gebreken en bewoners van onbewoonbare woningen, ontvangen een huursubsidie die hen toelaat een kwaliteitsvolle en betaalbare woning te huren op de private huurmarkt;
- moet ten goede komen aan de huurder.

**BIJLAGE 3 :  
Coördinaten Wooninspectie**

---

**MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP  
AROHM  
AFDELING FINANCIERING HUISVESTINGSBELEID  
WOONKWALITEITSBEWAKING**

**WOONINSPECTIE West-Vlaanderen**

De heer Krist Windels  
Coördinator Wooninspectie  
Werkhuisstraat 9  
8000 - BRUGGE  
TEL. 050-44 29 01

**WOONINSPECTIE Oost-Vlaanderen**

Mevrouw Joke de Vreeze  
Coördinator Wooninspectie  
Gebr. Van Eyckstraat 4-6  
9000 - GENT  
TEL. 09-265 46 69

**WOONINSPECTIE Vlaams-Brabant**

De heer Jan Mertens  
Coördinator Wooninspectie  
Koning Albert II-laan 20, bus 7  
1000 - BRUSSEL  
TEL. 02-553 76 02

**WOONINSPECTIE Limburg**

De heer Dirk Van Gestel  
Coördinator Wooninspectie  
Vlaams Administratief Centrum  
Koningin Astridlaan 50, bus 1  
3500 - HASSELT  
TEL. 011-74 22 06

**WOONINSPECTIE Antwerpen**

Mevrouw Krista Van Boeckel  
Coördinator Wooninspectie  
Vlaams Administratief Centrum  
Copernicuslaan 1 bus 27  
2018 - ANTWERPEN  
TEL. 03-224 61 06

### **PERSCONTACTEN**

Mevrouw Lize Haagdorens  
Woordvoester  
Graaf de Ferrarisgebouw  
Koning Albert II-laan 20  
1000 - BRUSSEL  
TEL. 02-553 62 57

### **HOOFDCOÖRDINATOR**

De heer Pol Van Damme  
Adjunct van de directeur  
Graaf de Ferrarisgebouw  
Koning Albert II-laan 20  
1000 - BRUSSEL  
TEL. 02-553 82 60

### **LEIDING AFDELING FINANCIERING HUISVESTINGSBELEID**

Mevrouw Hilde Van den Bosch  
Afdelingshoofd a.i.  
Graaf de Ferrarisgebouw  
Koning Albert II-laan 20  
1000 - BRUSSEL  
TEL. 02-553 84 38